

REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI MORETTA  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
COMUNALE

VARIANTE GENERALE

(ex secondo comma articolo 17 L.R. n. 56/77 e succ.ve mod.ni ed int.ni)

PROGETTO DEFINITIVO

adottata con Deliberazione C.C. n. del

ELABORATO B1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
P.R.G.C. VIGENTE

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Geom. Carlo CORTASSA

IL SINDACO  
Avv. Sergio BANCHIO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Nadia MOREAL

IL PROGETTISTA  
Arch. Giorgio ROSSI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Roberto MINA

DATA: Settembre 2010

B1

*L'Ufficio Tecnico Comunale ha redatto il testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale come risultante dalle modifiche ed integrazioni introdotte con le varianti e modificazioni urbanistiche approvate.*

*Il testo coordinato è redatto al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni normative.*

*Restano pertanto invariati il valore e l'efficacia delle varianti e modificazioni qui riportate.*

## **INDICE**

### **TITOLO PRIMO - Disposizioni generali**

- Capo 1: generalità artt. 1 - 2
- Capo 2: indici urbanistici artt. 3 - 4

### **TITOLO SECONDO**

- Capo 1: attuazione del piano artt. 5 - 17

### **TITOLO TERZO - Zonizzazione**

- Capo 1: zonizzazione artt. 18
- Capo 2: la residenza artt. 19 – 23bis
- Capo 3: l'industria artt. 24
- Capo 4: il commercio artt. 24bis - 26
- Capo 5: l'agricoltura artt. 27 - 29
- Capo 6: destinazioni diverse artt. 30 - 44

## INDICE

### **Titolo primo: DISPOSIZIONI GENERALI**

#### Capo 1 - GENERALITA`

Articolo 1 -	Applicazione del piano .....	pag.	5
Articolo 2 -	Norme generali .....		5

#### Capo 2 - INDICI URBANISTICI

Articolo 3 -	Descrizione degli indici urbanistici .....	pag.	6
Articolo 4 -	Applicazione degli indici urbanistici .....		7

### **Titolo secondo.**

#### Capo 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 5 -	Modalità di attuazione del piano .....	pag.	8
Articolo 6 -	Intervento urbanistico preventivo .....		8
Articolo 7 -	Piano particolareggiato .....		8
Articolo 8 -	Piani esecutivi .....		9
Articolo 9 -	Opere di urbanizzazione .....		9
Articolo 10 -	Intervento edilizio diretto .....		10
Articolo 11 -	Destinazione d'uso .....		10
Articolo 12 -	Quantità massima edificabile .....		10
Articolo 13 -	Computo delle cubature .....		10
Articolo 14 -	Altezza dei fabbricati .....		11
Articolo 15 -	Allineamenti e distanze .....		12
Articolo 16 -	Decoro dell'ambiente urbano .....		14
Articolo 17 -	Tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso .....		14

### **Titolo terzo.**

#### Capo 1 - ZONIZZAZIONE

Articolo 18 -	Divisione del territorio comunale in zone .....	pag.	23
---------------	---	------	----

#### Capo 2 - LA RESIDENZA

Articolo 19 -	Le zone residenziali .....	pag.	25
Articolo 20 -	Il centro storico – CS .....		26
Articolo 20bis -	Norme per gli interventi sugli edifici di interesse storico posti fuori della perimetrazione del Centro Storico .....		37
Articolo 21 -	Zone residenziali esistenti e di ristrutturazione, Rr .....		38
Articolo 22 -	Zone residenziali di completamento, Rc .....		38
Articolo 23 -	Zone residenziali e di espansione, Re .....		39
Articolo 23bis	Re9 Area occupata dell'ex stazione ferroviaria ed attrezzature ferroviarie		40

Capo 3 - L'INDUSTRIA

Articolo 24 - Zone produttive .....	pag.42
-------------------------------------	--------

Capo 4 - IL COMMERCIO

Articolo 24bis - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12.11.1999 n° 28 e d.c.r. 24.5.2006 n° 59-10831 .....	pag.47
Articolo 25 - Zone commerciali esistenti e confermate, Ce .....	pag.51
Articolo 26 - Zone commerciali di nuovo impianto, Cn .....	52

Capo 5 - L'AGRICOLTURA

Articolo 27 - Zone agricole normali, A .....	pag.54
Articolo 27bis - Attività agrituristiche .....	59
Articolo 28 - Zone agricole frazionali, Af e "Centri Edificati" Ne .....	60
Articolo 29 - Zone agricole di salvaguardia ambientale, As .....	63

Capo 6 - DESTINAZIONI DIVERSE

Articolo 30 - Edifici in contrasto con la destinazione di zona indicata dal P.R.G.C. ... pag.	64
Articolo 31 - Zona a vincolo cimiteriale .....	65
Articolo 32 - Zone verdi di rispetto dei corsi d'acqua e Zone vincolate ex legge 431/85 .....	65
Articolo 32bis - Zone vincolate art.96 – R.D. 523/1904 .....	65
Articolo 33 - Zone a parco e giardino privato .....	66
Articolo 34 - Zone destinate alla viabilità .....	66
Articolo 35 - Zone per attrezzature a livello urbano destinate a pubblici servizi .....	67
Articolo 36 - Zone a verde pubblico .....	68
Articolo 37 - Zone per impianti pubblici .....	69
Articolo 38 - Norma particolare per trivellazione nuovi pozzi .....	69
Articolo 38bis - Zone di salvaguardia dal pozzo comunale.....	69
Articolo 39 - Insediamenti di impianti ricreativi e sportivi .....	71
Articolo 40 - Aree destinate alla "protezione civile" e Area destinata ad "isola ecologica .....	71
Articolo 41 - Aree relative al sedime dell'ex ferrovia .....	71
Articolo 42 - Eliminazione delle barriere architettoniche .....	72
Articolo 43 - Aree comprese nelle perimetrazioni del «p.t.o.» («tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po) e del «piano d'area» («sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po») .....	72
Articolo 44 - Aree comprese nelle perimetrazioni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 18.05.'89 n. 183) e aree soggette a rischio geomorfologico individuate ai sensi della Circ. Presidente Giunta Regionale n.7/LAP del 06.05.1996.	75

## Titolo primo: DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo 1 - GENERALITA`

#### Articolo 1 - Applicazione del piano.

1 La disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale viene regolata dalle presenti norme nel rispetto delle caratteristiche prescritte dalla legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, dalla legge 28 gennaio 1977, n.10 e dalla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni nonché da tutte le altre leggi non specifiche che possono avere valenza sugli interventi urbanistici.

#### Articolo 2 - Norme generali.

- 1 Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G.C., in mancanza di piani particolareggiati esecutivi, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.
- 2 Per gli stessi edifici sono in ogni caso ammessi interventi di sola ordinaria manutenzione.
- 3 Il rilascio delle concessioni relative alle singole opere ed edifici è subordinato, indipendentemente da quanto stabilito dai seguenti articoli, alla predisposizione degli elaborati progettuali prescritti dal D.M. 11 marzo 1988 fatte salve altre procedure che di volta in volta potranno essere introdotte da leggi, decreti legislativi e decreti legge.
- 4 Per le cabine Enel, cabine telefoniche ed altre piccole costruzioni o interventi di interesse pubblico, la deroga è automatica senza che si debba ricorrere all'iter sopra descritto.

## **Capo 2 - INDICI URBANISTICI**

### **Articolo 3 - Descrizione degli indici urbanistici.**

**1** Gli interventi edificatori nelle varie zone del territorio comunale sono regolati dai seguenti indici:

1- St - superficie territoriale: s'intende quell'area comprendente la somma delle aree per l'urbanizzazione primaria, l'urbanizzazione secondaria e la superficie fondiaria; la superficie territoriale va misurata al netto delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area ed al lordo delle strade previste dal progetto di P.R.G.C. internamente all'area.

2 - Sf - superficie fondiaria: s'intende quella parte di area residua edificabile del lotto che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, quando richieste, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria.

3 - Su1- superficie per opere di urbanizzazione primaria:

comprende le aree destinate a:

- a) strade,
- b) spazi di sosta e parcheggio,
- c) reti di fognatura, acquedotto, metanodotto, pubblica illuminazione e telefono,
- d) aree di verde attrezzato primario.

4 - Su2 - superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, come richiesto dall'art. 21 della legge 5.12.1977, n.56, successive modifiche ed integrazioni.

5 - Sm - superficie minima di intervento: è l'area minima indicata nelle tavole di piano ovvero dalle norme di zona per gli interventi relativi ai piani esecutivi.

6 - It - indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq): è il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

7 - If - indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq): è il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria del singolo lotto.

8 - Ct - indice di copertura territoriale (mq/ha): è la superficie coperta massima, espressa in mq, costruibile per ogni ha di superficie territoriale.

9 - Cf - indice di copertura fondiario (mq/mq): è la superficie coperta massima, espressa in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria del singolo lotto.

10 - Sc - superficie coperta: è data dalla proiezione sul terreno della sagoma delle costruzioni.

Nel computo della superficie proiettata sono comprese tutte le strutture emergenti dal suolo, compresi i bassi fabbricati, le porzioni chiuse di edificio a sbalzo dalla sagoma di base.

Non vengono compresi nel calcolo della superficie coperta le scale esterne scoperte.

Non sono inoltre comprese nel calcolo della sup. coperta le pensiline a copertura degli ingressi carrai e pedonali se complessivamente inferiori ai 10 mq. di superficie, le vasche e le piscine esterne.

**Articolo 4 - Applicazione degli indici urbanistici.**

- 1 Gli indici di fabbricabilità e di copertura territoriali, It ed Ct, si applicano in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata.
- 2 Tali indici sono applicati nelle zone di espansione residenziale, commerciali e produttive di nuovo impianto ed in zone produttive di riordino.
- 3 Gli indici di fabbricabilità e di copertura fondiaria, If ed Cf, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani esecutivi approvati, quale momento di verifica della massima quantità edificatoria sul singolo lotto, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

## Titolo secondo

### Capo 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

#### Articolo 5 - Modalità di attuazione del Piano.

- 1 Il piano regolatore generale si attua attraverso:
  - a) Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata;
  - b) intervento edilizio diretto.
- 2 I P.E. sono richiesti nelle seguenti zone:
  - a) - residenziali, commerciali ed industriali di espansione e industriali di riordino;
  - b) - nella zona storica, dove richiesto dalla normativa di piano.
- 3 In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

#### Articolo 6 - Intervento urbanistico preventivo.

- 1 Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo consistente in un piano particolareggiato (di iniziativa del Comune) ovvero di un piano esecutivo di libera iniziativa od obbligatorio ai sensi degli art. 43 e 44 della legge regionale 5.12.1977, n. 56, successive modifiche ed integrazioni, o di un piano di recupero, riferiti ad almeno una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di P.R.G.C., o fissata dalle norme delle varie zone o individuata, ove contemplato dalle N.T.A., dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica, con le modalità di cui al comma che segue.
- 2 A richiesta dei privati interessati l'Amministrazione potrà inoltre autorizzare piani di recupero, anche non previsti come obbligatori dalle presenti norme, estesi ad un comparto funzionale individuato preventivamente con specifica delibera dal Consiglio Comunale. Questi comparti non potranno essere inferiori all'intero edificio considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico.

#### Articolo 7 - Piano particolareggiato.

- 1 Il piano particolareggiato esecutivo è espressione di una precisa volontà della Amministrazione Comunale.
- 2 La sua estensione è stabilita dalle norme e dal Comune, tenendo presente lo scopo essenziale teso alla risoluzione di problemi generali di impianto, sviluppando le indicazioni generali contenute nel P.R.G.C. specificandone il suo contenuto (piani per il recupero e la ristrutturazione del centro storico, piano per l'edilizia economica e popolare, ecc.).
- 3 Per contenuti, elaborati e modalità di formazione dei Piani particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Zona, ecc. vedasi art. 38 e seguenti della L.R. 56/77 successive modifiche ed integrazioni.



## **Articolo 8 - Piani esecutivi.**

**1** Il piano esecutivo, di libera iniziativa od obbligatorio, è un piano urbanistico preventivo che deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G.C., nonché gli indici urbanistici ed edilizi e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

**2** Il progetto di piano esecutivo deve essere presentato secondo quanto richiesto dall'art. 43 della legge regionale 5.12.1977, n. 56, successive modifiche ed integrazioni, ed è accompagnato da uno schema di convenzione da stipulare tra il Comune ed i privati proprietari delle aree interessate dal piano.

**3** La convenzione, secondo quanto previsto dall'art. 45 della citata legge, riguarda essenzialmente:

- la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- gli impegni finanziari per l'esecuzione delle opere stesse entro i termini stabiliti;
- i modi ed i tempi di attuazione delle opere pubbliche e private previste dal piano.
- le sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza degli impegni assunti con la convenzione stessa.

**4** Nel caso che gli interventi edificatori previsti nei P.E. approvati non siano stati conclusi nei termini fissati dalla convenzione ma che comunque tutte le prescrizioni in essa contenute siano state adempiute (e cioè che le opere di urbanizzazione siano state ultimate e collaudate con esito positivo dell'U.T.C. e che nei tempi previsti siano state effettuate le dismissioni e pagati gli oneri), questi interventi edificatori non ancora eseguiti potranno essere effettuati anche in tempi successivi, semplicemente dopo aver ottenuto il prescritto "permesso per costruire", purché i progetti siano conformi alle previsioni e prescrizioni contenute nel P.E. stesso e nel P.R.G.C. in vigore al momento della richiesta.

## **Articolo 9 - Opere di urbanizzazione.**

**1** Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica, la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato di arredo.

**2** Le opere di urbanizzazione secondaria sono: le opere per la pubblica istruzione, le attrezzature e gli spazi pubblici destinati a parco, per il gioco, lo sport e la sosta, le attrezzature pubbliche di interesse culturale, sociale, amministrativo, sanitario e religioso.

**3** Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono:

i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, telefoniche, le attrezzature varie di collegamento con le zone già urbanizzate, ecc.

**4** La quota parte degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione posti a carico dei richiedenti la concessione edilizia è determinata dai valori stabiliti dalle tabelle parametriche comunali secondo quanto specificato nell'art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10.

#### **Articolo 10 - Intervento edilizio diretto.**

1 Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è ammessa dietro rilascio di regolare concessione o concessione convenzionata a costruire, nel rispetto di quanto disposto dalla legge 28.1.1977, n. 10.

2 Per ciò che attiene i regimi concessori ed autorizzativi si fa comunque riferimento a quanto disposto dagli art. 48 e seguenti della L.R. 56/77, ulteriori procedure e/o semplificazioni possono essere introdotte da leggi, decreti legislativi e decreti legge.

#### **Articolo 11 - Destinazione d'uso.**

1 La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni relative a ciascuna zona.

2 Qualunque cambiamento di destinazione d'uso di immobili è subordinato alla autorizzazione del Sindaco, fatta eccezione per i cambiamenti interessanti immobili non superiori a 700 mc a condizione che non richiedano interventi edilizi e siano compatibili con le norme di attuazione del presente P.R.G.C. relative alla zona specifica in cui è ubicato l'immobile.

#### **Articolo 12 - Quantità massima edificabile.**

1 Il P.R.G.C. stabilisce per ogni zona la quantità massima di fabbricazione ammessa in rapporto alla superficie territoriale e fondiaria disponibile.

2 Tale quantità costituisce l'indice di zona ed è espressa in mc di fabbricazione per mq di superficie.

3 Per gli interventi edilizi diretti la cubatura va riferita alla superficie netta della proprietà; pertanto le aree vincolate dal piano a servizi pubblici od a sedi stradali, interessanti eventualmente il lotto oggetto dell'intervento edilizio, non dovranno essere calcolate ai fini del conteggio della superficie e/o volumetria edificabile.

4 Non sono consentiti trasferimenti di cubatura fra zone omogenee diverse, neppure in presenza di piani esecutivi.

#### **Articolo 13 - Computo delle cubature.**

1 Il computo delle cubature deve essere eseguito con metodi rigorosamente geometrici per la parte di costruzione emergente dal terreno.

Il volume di un edificio è definito dal prodotto della sua area per l'altezza compresa tra il piano del terreno e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile ovvero la quota media dell'intradosso della copertura dei locali sottotetto suscettibili di sfruttamento residenziale.

**2** Per motivi di presenza di falde acquee a minima profondità rispetto il piano di campagna, si conviene di escludere dal computo delle cubature il volume edificato a piano terra di ogni edificio a carattere residenziale avente le seguenti caratteristiche:

2.a) superficie coperta lorda in nessun caso eccedente la superficie coperta corrispondente al primo piano abitabile;

2.b) altezza netta massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt 2,40;

2.c) la destinazione d'uso dei locali venga espressamente vincolata ad autorimessa privata, cantina, deposito attrezzi, centrale termica od altri locali a destinazione tecnica interessanti espressamente l'edificio.

**3** Vengono inoltre esclusi dal computo delle cubature i volumi delle sovrastrutture tecniche (ascensori, vasi di espansione degli impianti termici, serbatoi idrici, canne fumarie o di esalazione e di ventilazione, vano scala al di sopra delle linee di gronda, pannelli solari) ed i sottotetti, che presentino contemporaneamente i seguenti requisiti:

- abbiano un'altezza media inferiore a cm 175;
- non siano accessibili tramite una scala fissa;
- non abbiano aperture in falda a raso tetto (lucernari) di dimensioni superiori a cm. 60 x 60 ogni 60 mq. di superficie di soletta orizzontale calpestabile;
- non abbiano abbaini;
- non abbiano balconi, finestre e/o porte-finestra sulle pareti verticali esterne.

In carenza dei sopra richiesti requisiti i sottotetti rientrano nel conteggio della cubatura.

(N.B. il fatto di rientrare nel conteggio della cubatura non conferisce automaticamente ai sottotetti la qualifica di abitabilità se contemporaneamente non esistono anche i requisiti urbanistici e igienico-sanitari specifici richiesti per la stessa).

**4** L'altezza media di sottotetto è determinata come rapporto tra il volume del sottotetto e la superficie dello stesso.

**5** Risulta ancora escluso dal computo delle cubature il volume a basso fabbricato avente destinazione esclusivamente ad autorimessa privata e superficie utile non superiore a 10 mq per ogni 100 mc di volume residenziale realizzato nella stessa proprietà purché non sia già destinata ad autorimessa privata o ad uso cantina, centrale termica od altri locali a destinazione tecnica interessanti direttamente ed espressamente l'edificio, la superficie del piano terreno, o parte di essa, con riferimento ai disposti del comma n.2 del presente articolo.

#### **Articolo 14 - Altezza dei fabbricati.**

**1** L'altezza degli edifici residenziali sarà misurata a partire dal piano sistemato attorno l'edificio e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile ovvero la quota media dell'intradosso della copertura dei locali sottotetto suscettibili di sfruttamento ad uso residenziale.

Per gli edifici non residenziali, l'altezza sarà misurata a partire dal piano sistemato attorno all'edificio e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano utilizzato ovvero la quota media dell'intradosso della copertura dei locali sottotetto suscettibili di sfruttamento.

**2** Le altezze massime contenute sono precisate negli indici caratteristici di intervento riferiti alle singole zone.

**3** Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della presente «variante» di P.R.G.C., qualora fossero oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia per un recupero ad uso residenziale, al solo fine di adeguare le altezze interne al limite minimo di mt 2,70, essi potranno presentare variazioni rispetto all'altezza preesistente, purché venga rispettato il numero dei piani preesistenti. Qualora l'intervento riguardi un immobile già con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, se non si modifica la sagoma (pianta, altezza, ...) è recuperabile in toto. Se si effettuano modifiche della sagoma (pianta, altezza, ecc.) dovrà essere verificata la conformità con gli indici di fabbricabilità e copertura fondiari previsti dalla normativa di zona.

**4** Per ristrutturazione edilizia si intendono quegli interventi definiti dall'art. 31 della legge 5.8.1978, n.457, e dall'art. 13 - punto d - della legge regionale 5.12.1977, n. 56, successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 17 delle presenti norme.

### **Articolo 15 – Allineamenti e distanze.**

**1** Il P.R.G.C. prescrive gli allineamenti edilizi lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico transito, lungo i confini di zona; alcuni allineamenti sono indicati in planimetria.

**2** Per le strade statali, provinciali, comunali e vicinali che non hanno precise indicazioni di allineamento nella planimetria di P.R.G.C., ai sensi del D.M. 1.4.1968 e 2.4.1968 integrati dal D.P.R. 16.12.1992 n.495 come modificato dal D.P.R. 26.04.1993 n.147, valgono le seguenti norme:

- 2.a) nell'edificazione fuori del perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G.C., devono essere rispettate le seguenti distanze a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale: mt 30 per strade statali e provinciali; mt 20 per strade comunali extraurbane a carattere locale; mt.10 per strade vicinali, poderali e di bonifica. Inoltre nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente a strade statali, provinciali, comunali e vicinali la distanza dal confine stradale non potrà essere inferiore a mt.3.00.

- 2.b) In corrispondenza di incroci, all'esterno del centro abitato con l'esclusione del centro storico, le fasce di rispetto sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle suddette distanze minime afferenti alle rispettive strade ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti esterni.

- 2.c) Nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade deve rispettare quanto previsto dalle tavole di P.R.G.C. con un minimo di mt 6. Nelle aree oggetto della presente variante, situate lungo strade "provinciali" o "statali", la distanza fra gli edifici ed il confine stradale deve corrispondere ad un minimo di 10 metri come espressamente riportato in cartografia.

- 2.d) Le prescrizioni del presente comma conservano la loro efficacia anche in assenza o carenza di puntuale indicazione cartografica.

**3** Per l'edificazione i fabbricati devono rispettare una distanza minima fra loro, misurata in proiezione orizzontale, secondo quanto segue:

- 3.a) in centro storico per le operazioni di restauro e di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle inter-

correnti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale (art.9 D.M. 2.4.1968).

- 3.b) in tutte le altre zone edificabili la distanza minima tra fabbricati residenziali o tra quelli residenziali e quelli non residenziali, è di mt 10 misurati radialmente con eccezione per i bassi fabbricati per i quali valgono le norme di cui al successivo comma 8.

- 3.c) Rimane stabilito che:

1) la distanza verso spazi pubblici: è la distanza corrispondente ai fili di fabbricazione;

2) distanza verso spazi privati e confrontanze:

- la distanza tra le pareti dei fabbricati non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m. 10 e con un minimo di m. 5 dai confini.

**4** In mancanza di edificio fronteggiante i nuovi fabbricati devono essere edificati ad una distanza minima di 5 mt dai confini salvo i casi in cui l'altezza degli stessi sia superiore a 10 mt.: in questo caso la distanza dovrà essere pari a 3/4 dell'altezza .

**5** In presenza di sporti di profondità superiore o pari a cm.120, la distanza dai confini si misura a partire dallo sporto stesso.

**6** E' ammessa l'edificazione con distanza dai confini inferiore a quella prescritta, in presenza di atto costitutivo di servitù non revocabile del fondo confinante trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**7** L'edificazione sul confine è comunque concessa esclusivamente nei seguenti casi:

- 7.a) l'edificio venga realizzato a termini dell'art. 877 del Codice Civile in aderenza ad altro edificio già realizzato sul confine;

- 7.b) l'edificio venga contestualmente realizzato in continuità ad altro proseguito sul terreno confinante. In questo caso dovrà essere prodotta una tavola progettuale specifica che evidenzii l'insieme complessivo della realizzazione prevista;

- 7.c) l'edificio venga realizzato sul confine previo assenso del proprietario del fondo confinante risultante da un atto costitutivo di servitù redatto come sopra prescritto.

**8** Nelle zone edificabili previste dal P.R.G.C., dove non in contrasto con le presenti norme, è ammessa la costruzione, a confine del lotto di proprietà, con esclusione dei lati fronteggianti aree di interesse pubblico, di bassi fabbricati o tettoie, al servizio dei fabbricati principali, aventi le seguenti caratteristiche:

- 8.a) altezza misurata sul confine predetto non superiore a metri 2.50, misurati dal piano del terreno sistemato dell'area costruenda fino all'intradosso del solaio di copertura e quest'ultima, se a falde, potrà avere un'altezza massima al colmo di metri 3.00 purché l'altezza media interna non risulti eccedente metri 2.50;

- 8.b) distanza dal fabbricato principale e da altri fabbricati vicini, che non siano bassi fabbricati, superiore a metri 5.00;

- 8.c) in ogni caso dovranno essere rispettati gli indici di P.R.G.C. prescritti per ciascuna zona edificabile con l'eccezione di quanto previsto dal precedente articolo 13, comma 5.

### **Articolo 16 - Decoro dell'ambiente urbano.**

- 1 Tutte le aree libere da costruzioni all'interno di ciascun lotto devono essere convenientemente sistemate a verde e pavimentate secondo quanto indicato nelle presenti norme relativamente alle diverse zone d'intervento.
- 2 Nelle sistemazioni esterne sono consentiti movimenti di terra con possibilità di modificazioni dell'andamento naturale del terreno purché in nessun caso si realizzino pendenze superiori al 10% valutate quale dislivello tra quota al confine della proprietà e quota del piano sistemato attorno il fabbricato costruito.
- 3 Ogni fabbricato e la propria area di pertinenza devono, a cura e spese della proprietà, mantenere il decoro richiesto dall'ambiente urbano in cui risultano inseriti.
- 4 Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate, quegli interventi di manutenzione (rifacimento intonaci, zoccolature, coloritura facciate, pulizia o riordino delle aree libere ecc.) ritenuti necessari al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.
- 5 Nelle zone residenziali, per la costruzione di manufatti complementari quali pensiline, tettoie, bassi fabbricati, ricoveri per attrezzi, ecc. dovranno, di norma, essere impiegati materiali tradizionali con esclusione di ondulati in materie plastiche, di lamiera zincate e/o fibrocemento.

### **Articolo 17- Tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso.**

1 I tipi di intervento edilizio realizzabili per tutte le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C. con l'osservanza delle presenti norme, riguardano operazioni di:

#### **1. MANUTENZIONE ORDINARIA**

##### 1.1. - Definizione

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio" (L.R. n.56/77, art.13)

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali, colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

##### 1.2. - Procedura

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione.

Gli interventi previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 "testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni ambientali, a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n° 352, sono subordinati al parere favorevole delle competenti Soprintendenze ed organi regionali.

1.3. - Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

a) Finiture esterne

Riparazione, rinnovamento, e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

b) Elementi strutturali

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

c) Finiture interne

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

d) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

e) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

## **2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

2.1. - Definizione

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (L.R.n.56/77, art.13).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costitutivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti. Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo, né essa sia frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

#### 2.2. - Procedura

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione gratuita da parte dell'Amministrazione Comunale o la presentazione di D.I.A.; l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora l'Amministrazione Comunale non si pronunci entro il termine di 90 giorni, purché l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dal D.Lgs. 490/99 "testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni ambientali, a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n° 352, o compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, negli immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi sopra dette, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole delle competenti Soprintendenze ed Organi regionali.

E' fatto obbligo di richiedere l'autorizzazione gratuita o la presentazione di D.I.A. anche per interventi di manutenzione straordinaria riferiti a singoli manufatti.

#### 2.3. - Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

##### a) Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

##### b) Elementi strutturali

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

##### c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

##### d) Tramezzi e aperture interne



Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto g) e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

e) Finiture interne

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

### **3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

#### **3.1. - Definizione**

"Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (L.R. n.56/77, art. 13).

Nell'ambito della definizione predetta si distinguono due tipi di intervento:

3.1.1 - Il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Gli interventi di restauro possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipolo-

gici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Sono soggetti a restauro anche i manufatti isolati e gli elementi architettonici di valore storico, ambientale, documentario, (come portali, archi, pozzi, scale, balconi, loggiati, abbaini, camini, affreschi ed elementi decorativi di facciate, pavimentazioni, ecc.) anche se il tipo di intervento consentibile, sull'intero edificio sia diverso dal restauro.

3.1.2 - Il risanamento conservativo, finalizzato al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Qualora gli interventi di risanamento conservativo prevedano di apportare agli edifici, specie nel caso di cambio di destinazione d'uso, modifiche di tipo tecnico-funzionale (altezze minime dei locali, norme igieniche, illuminotecniche, ecc.) esse potranno essere consentite nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi previsti per ciascuna zona dal P.R.G.C.

### 3.2 - Procedura

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti al rilascio di autorizzazione o alla presentazione di D.I.A. quando riguardano edifici ad uso residenziale senza mutamento della destinazione in atto oppure se riferiti a manufatti. L'istanza di autorizzazione s'intende accolta nel caso l'Amministrazione Comunale non si pronunci entro il termine di 90 giorni qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dal D.Lgs. 490/99 "testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni ambientali, a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n° 352 o compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

In tutti gli altri casi gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti al rilascio della concessione edilizia, condizionata al parere favorevole delle competenti Soprintendenze o organi regionali per gli immobili soggetti ai vincoli delle leggi sopra citate. Quando gli interventi comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

3.3. - Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

#### a) Finiture esterne per interventi tipo 3.1.1

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

#### Finiture esterne per interventi tipo 3.1.2

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

#### b) Elementi strutturali per interventi tipo 3.1.1

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

Elementi strutturali per interventi di tipo 3.1.2

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto g), né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni (per interventi di tipo 3.1.1)

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate; purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni (per interventi di tipo 3.1.2)

Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà.

Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

d) Tramezzi e aperture interne (per interventi di tipo 3.1.1)

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Tramezzi e aperture interne (per interventi di tipo 3.1.2)

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

e) Finiture interne (per interventi di tipo 3.1.1)

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Finiture interne (per interventi di tipo 3.1.2)

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari (per tutti i tipi di intervento)

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (per interventi di tipo 3.1.1)

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (per interventi di tipo 3.1.2)

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dello impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva o commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### **4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

##### **4.1. - Definizione**

"Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti." (L.R. n. 56/77, art. 13).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e di uso, mantenendone, tuttavia, le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento si distinguono due tipi di ristrutturazione:

#### 4.1.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo A.

E' riferita ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali non configurino aumenti di volumi. Questo tipo di ristrutturazione è previsto quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori carichi urbanistici.

#### 4.1.2 - Ristrutturazione edilizia di tipo B.

Sono interventi in cui sono ammesse anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi. Questo tipo di ristrutturazione è previsto qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo dei volumi esistenti destinati ad usi diversi.

La ristrutturazione di tipo B riguarda tutti i fabbricati compresi quelli di impianto tipologico rurale, di cui si ammette il recupero degli spazi coperti (fienili, porticati, loggiati, ecc.) mantenendo gli elementi costruttivi strutturali caratterizzanti.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso, purché la nuova destinazione prevista sia compatibile con quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti e con le caratteristiche strutturali degli edifici.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B si dovrà sempre rispettare lo standard a parcheggio privato pari a 10 mq ogni 100 mc di volume residenziale esistente e di 1 mq/mq di superficie utile commerciale individuata.

#### 4.2. - Procedura

Per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione edilizia.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

#### 4.3 - Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

##### a) Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

##### b) Elementi strutturali

Per interventi di tipo A: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

Per interventi di tipo B: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, con rampe aperte e ascensori con struttura "trasparente" leggera: p.es. in metallo e vetro) all'esterno dei fabbricati. Da questa possibilità sono esclusi tutti gli immobili oggetto di frazionamenti effettuati dopo la data di adozione del progetto preliminare della presente «variante» di P.R.G.C.

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.

Per interventi di tipo A: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Per interventi di tipo B: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

d) Tramezzi e aperture interne.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

e) Finiture interne.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici.

Per interventi di tipo A: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per interventi di tipo B: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

## Titolo terzo

### Capo 1 - ZONIZZAZIONE

#### Articolo 18 - Divisione del territorio comunale in zone.

1 Il territorio comunale e' diviso in zone all'interno delle quali l'attuazione del P.R.G.C. è disciplinata da norme a carattere generale e particolare.

2 Le zone sono classificate secondo il seguente prospetto:

- zone residenziali
  - 1. zona storica e di tutela ambientale Cs
  - 2. zone residenziali esistenti e di ristrutturazione Rr
  - 3. zone residenziali di completamento Rc
  - 4. zone residenziali di espansione Re
- zone produttive
  - 5. zone con impianti esistenti confermati Ic
  - 6. zone di riordino Ir
  - 7. zone di nuovo impianto In
- zone commerciali
  - 8. aree con attività commerciali esistenti Ce
  - 9. zone per nuovi insediamenti commerciali Cn
- zone agricole
  - 10. zone agricole normali A
  - 11. zone agricole frazionali Af
  - 12. centri edificati Ne
  - 13. zone agricole di salvaguardia ambientale As
- zone a vincolo speciale
  - 14. zone a vincolo cimiteriale
  - 15. zone verdi di rispetto
  - 16. zone a parco privato
  - 17. zone di salvaguardia dalle opere di captazione dell'acquedotto
  - 18. zone di rispetto agli impianti di depurazione
- zone a tutela speciale:
  - 19. ex lege 431/85
  - 20. ex comma 8ter L.R. n.56/77 – (D.C.R. n.981-4186 in data 8/3/1995) Progetto territoriale operativo “tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po”
  - 21. ex L.R. n.28/90 – Piano d’Area “Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po”
  - 22. ex L.R. n.65/95 – “sistema delle aree protette”
  - 23. ex legge 183/89 “piano stralcio delle fasce fluviali”
  - 24. ex Circolare P.G.R. n.7/LAP – 06/05/96
- zone pubbliche e di interesse generale
  - 25. zone destinate alla viabilità

- 26. zone d'acqua
- 27. zone per attrezzature collettive a livello urbano
- 28. zone a verde pubblico
- 29. zone per impianti pubblici.



## **Capo 2 - LA RESIDENZA**

### **Articolo 19 - Le zone residenziali.**

- 1** Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.
- 2** Da tali zone sono escluse le realizzazioni edilizie per l'industria, per il commercio all'ingrosso, i laboratori artigiani di produzione e comunque con macchinario che produca rumori od odori molesti, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, depositi di materiali infiammabili ed ogni altra attività che anche se non precisata, contrasti con le caratteristiche residenziali della zona e sia incompatibile con tale destinazione o che comunque rechino un aggravio di transito pesante e/o di parcheggio.
- 3** Nelle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni:
  - residenziale;
  - per lo spettacolo, cultura e sport;
  - assistenza sanitaria;
  - artigianato di servizio con lavorazioni compatibili con la residenza;
  - uffici pubblici e/o privati, studi professionali;
  - attività commerciali al dettaglio (nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 24 bis);
  - servizi sociali pubblici e/o privati;
  - alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
  - autorimesse ed officine di riparazione.
- 4** Le attività artigianali compatibili devono, se necessario, essere esercitate in locali isolati acusticamente tanto da assicurare una soglia di rumore non superiore ai limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 (Gazzetta Ufficiale n.57 del 08.03.1991).
- 5** Per la costruzione di fabbricati con destinazione d'uso diversa dalla residenza, ma consentiti anche in zona residenziale si dovranno rispettare, in ogni caso, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi precisati per la singola zona dalle presenti norme; inoltre le attività commerciali al dettaglio dovranno assicurare spazi pubblici di servizio pari ad 1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% per parcheggio pubblico; nel caso di particolari insediamenti commerciali che risultino di attrazione per una utenza sopra comunale l'Amministrazione Comunale, su esplicito parere della Commissione Igienico Edilizia, può richiedere una maggiore quantità di aree per spazi pubblici rispetto alle quantità sopra specificate.
- 6** I fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante di P.R.G.C. con destinazione d'uso contrastante quella prevista per la zona di piano, potranno essere soggetti ad interventi di ordinaria manutenzione o di adeguamento alle previsioni di piano; qualsiasi diverso intervento dovrà rispettare i disposti dell'art. 30 delle presenti norme di attuazione.
- 7** Ove non sia possibile disporre diversamente, e con esclusione del Centro Storico, in presenza di densità fondiaria in atto superiore a quella consentita, è ammessa, fermi restando i vincoli delle distanze e dell'altezza previsti per la Zona, "una tantum" senza verifica degli indici urbanistico-edilizi, la richiesta di concessione per l'ampliamento e/o la sopraelevazione necessaria a dotare le unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente "variante" di servizi igienici o per consentire un miglioramento distributivo o funzionale delle stesse, con un massimo di 25 mq. per unità immobiliare esistente alla data di adozione della

presente variante di P.R.G.C.

**8** Nel caso di intervento con Piano di Recupero è possibile recuperare il volume esistente aumentato dell'ampliamento consentito al precedente comma.

## **Articolo 20 - Il centro storico - CS**

**1** La Zona di Centro Storico è quella individuata nella cartografia di Piano con la sigla CS e dettagliata nell'apposita planimetria in scala 1/500. Tale Zona è definita, ai sensi dell'art. 27 della legge n.457/1978, zona di recupero.

**2** In essa, oltre alle abitazioni, sono ammessi uffici, negozi, ristoranti, bar, magazzini, depositi, botteghe artigiane (purché non siano causa di molestia), edifici pubblici e di interesse generale.

**3** Sono esclusi industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri di animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art.216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui R.D.27.7.1934 n.1265 e successive modificazioni.

**4** Nel Centro Storico il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di interventi diretti e di Piani Esecutivi di cui all'art.38 e seguenti della L.R. n.56/77 e successive modificazioni e di Piani di Recupero ai sensi dello art.28 della legge n.457 del 5.8.1978 e dell'art. 41 bis della L.R. n.56/77.

**5** I Piani di Recupero si applicano all'interno delle zone di Centro Storico, alle parti degli abitati ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso nonché alla sua riqualificazione.

**6** Nel «centro storico» è possibile operare secondo le disposizioni indicate nelle presenti norme e nella cartografia specifica di piano, nella quale sono riportate:

- a) le porzioni di tessuto urbano in cui è previsto il ricorso al Piano di Recupero o al Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio di iniziativa privata o pubblica, nel rispetto dei disposti fissati dall'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- b) le restanti parti di territorio nelle quali è possibile intervenire con P.di R. d'iniziativa privata, singola concessione, ovvero con semplice autorizzazione o altra forma prevista dalla legge, interessante le singole unità immobiliari e/o l'intero fabbricato, nel rispetto del tipo di intervento massimo previsto e degli «interventi differenziati» di cui in seguito;
- c) le aree libere incluse nella perimetrazione del centro storico che devono restare inedificate con la sola eccezione della loro eventuale utilizzazione per usi sociali come previsto dal quarto comma, punto c) dell'art.24 della Legge Regionale n.56/77 e successive modificazioni;
- d) i volumi esistenti che devono essere mantenuti e quelli per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione.

**7** Gli interventi previsti sui fabbricati sono individuati, edificio per edificio, nella specifica tavola di Piano sono:

- a) restauro - risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia di tipo a);

- c) ristrutturazione edilizia di tipo b) con possibilità di ampliamento della manica;
- d) strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, confermate;
- e) strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, riconvertibili;

Le “strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, confermate” di cui al precedente punto d), (e relative aree di pertinenza) comprese nel Centro Storico, evidenziate con apposito retino, qualora venga a cessare l’attività agricola in atto per la quale sono state evidenziate nelle tavole di P.R.G.C., saranno asseggiate automaticamente alla normativa prevista per le “strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, riconvertibili” di cui al punto e).

### **8.1 – INTERVENTI CON PIANO DI RECUPERO O PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO:**

il rilascio di concessione e' subordinato all'attuazione di un Piano di Recupero o Piano Esecutivo obbligatorio, nei casi specifici individuati dalla cartografia.

In assenza di P. di R. o di P.E., sui fabbricati per i quali è previsto lo strumento esecutivo obbligatorio, si potrà intervenire esclusivamente con interventi di:

- a) - manutenzione ordinaria;
- b) – manutenzione straordinaria;
- c) - demolizione senza ricostruzione;
- d) - eliminazione delle superfetazioni e/o degli elementi deturpanti.

### **8.2 – INTERVENTI CON PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA:**

il rilascio di concessione e' subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero nel caso in cui si intendano richiedere interventi ricadenti nella "ristrutturazione edilizia di tipo "B" come meglio definita all'art. 17 delle presenti NTA.

La “ristrutturazione di tipo B” è concedibile esclusivamente su edifici che non siano espressamente vincolati con specifica notifica ex Legge 1089/'39 espressamente indicati nella cartografia di Piano (Tav. n°4bis).

Gli ambiti degli strumenti attuativi d’iniziativa privata non individuati in cartografia sono definiti, con delibera consiliare in relazione al tipo e alle dimensioni dell’intervento stesso anche su proposta del richiedente.

Questi comparti non potranno comunque, essere inferiori all’intero edificio considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico.

### **8.3 – INTERVENTI CON AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE DIRETTA O D.I.A.:**

in assenza di strumenti attuativi sono consentiti con autorizzazione, concessione diretta o denuncia di inizio attività, interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, gli interventi esclusivamente rivolti alla eliminazione degli elementi deturpanti ed atti a migliorare la qualità del prodotto edilizio, nonché la ristrutturazione edilizia di tipo «A».

Tali interventi diretti sono così definiti:

- a) - manutenzione straordinaria:

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso e con le prescrizioni di cui al comma 7 dell'art.24 della legge 56/77; (V. dettagliatamente Art.17 punto 2);

b) - restauro e risanamento conservativo:

tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; (V. dettagliatamente Art.17 punto 3);

c) - consolidamento statico con esclusione delle alterazioni degli orizzontamenti;

d) - "ristrutturazione edilizia di tipo A", come meglio definita all'art. 17 delle presenti NTA.

In questo caso dovranno essere rigorosamente rispettate tutte le prescrizioni e cautele relative alle tipologie, materiali e finiture di cui ai successivi commi del presente articolo onde realizzare ottenere un prodotto edilizio assolutamente integrato nell'ambiente circostante;

e) - demolizione senza ricostruzione;

f) - eliminazione degli elementi deturpanti e miglioramento della qualità del prodotto edilizio.

A questo fine si considerano elementi deturpanti tutti gli interventi eseguiti in periodo recente che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali presenti nel territorio comunale.

Si considerano invece "migliorativi del prodotto edilizio", con riferimento alla lettura esterna, tutti gli interventi tesi al ripristino degli elementi compositivi tipologici riscontrabili e documentabili in loco o comunque riconducibili ad espressioni vernacolari locali.

Si considera altresì come migliorativa del prodotto edilizio l'introduzione degli accorgimenti tecnologici interni mirati al miglioramento delle caratteristiche igienico edilizie dell'edificio;

g) - l'utilizzazione per fini abitativi (con il recupero della cubatura esistente) delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo esclusivamente per interventi di ristrutturazione di tipo "A". Per gli interventi configurabili nella ristrutturazione di tipo "B" è obbligatorio il parere vincolante della "Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali" di cui all'art. 8 L.R. 20/89 (ex Comm. Regionale art. 91bis L.R. 56/77 e s.m.). e l'intervento non dovrà essere inferiore all'intero edificio, considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico

**9** In tutto l'ambito del centro storico è ammesso l'adeguamento dell'altezza interna dei locali già abitati al D.M. 5 luglio 1975 su tutti gli edifici, entro il limite massimo di metri uno ed esclusivamente nei casi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", con la sola esclusione di quelli con vincolo ex lege 1089/39 «notificati», purché ciò non costituisca motivo per realizzare un aumento anche parziale del numero dei piani esistente.

**10** Per gli edifici di proprietà pubblica con più di 50 anni considerati, al fine delle procedure amministrative, come edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 "testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni ambientali, a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n°

352, eventuali adeguamenti, compatibili con l'edificio, dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza.

**11** Gli adeguamenti delle altezze interne di cui ai precedenti commi, potranno essere realizzati con la sopraelevazione del tetto (che deve mantenere la forma esistente) entro il limite massimo di metri uno ed esclusivamente nei casi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", esclusivamente nei casi in cui l'adeguamento stesso non possa essere effettuato all'interno del volume esistente; questa sopraelevazione costituisce intervento eccezionale e potrà essere assentita esclusivamente nei casi in cui riguardi un intero edificio considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico.

**12** Tutti gli interventi previsti nel «centro storico» dovranno essere effettuati nel massimo rispetto delle tipologie esistenti e cioè con il più rigoroso adeguamento agli elementi costruttivi, schemi e tecniche tradizionali riscontrabili in esso.

**13** Per tutti gli interventi sopra previsti valgono come riferimento prescrittivo le «cautele» da assumere in relazione alle "valenze storico-tipologiche ed ambientali" individuate dettagliatamente qui di seguito a specificazione di quanto disposto dal settimo e ottavo comma dell' Art. 24 della L.R.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

**14** Vincoli di tutela ambientale.

Per la salvaguardia della trama viaria e del tessuto edilizio del centro storico:

- è fatto divieto di modificare l'assetto viario esistente, salvo per quanto indicato nelle tavole del piano;
- sono vietate demolizioni di recinzioni esistenti e ne è richiesto il ripristino, nel rispetto delle caratteristiche e dei materiali, nel caso di totale o parziale rifacimento, qualora questo fosse richiesto da particolari condizioni di degrado del manufatto o da necessità d'accesso alle proprietà in fase di interventi edilizi;
- non sono consentite recinzioni "a giorno" in fregio agli spazi pubblici con cancellate o simili, mentre sono oggetto di conservazione le recinzioni con murature a vista o intonacate esistenti lungo le strade; le recinzioni interne tra le diverse proprietà, oltre che in muratura, possono essere realizzate con manufatti in ferro o in rete metallica, con esclusione dei manufatti prefabbricati in cemento.
- le aree libere, pubbliche o private, se destinate a verde, dovranno essere sistemate e mantenute per tale destinazione, con studio accurato sia delle parti prative che delle parti con alberi a medio ed alto fusto o a cespugli; se non destinate a verde tali aree dovranno essere mantenute o ripristinate con pavimentazioni lapidee (acciottolato, porfido, pietra naturale in lastre, oppure autobloccanti a forma geometrica regolare, questi ultimi dovranno essere sottoposti all'approvazione della commissione Igienico-Edilizia Comunale);
- devono essere mantenute e ripristinate le pavimentazioni originali di pregio ambientale quali ciottoli, cubetti, lastre di pietra e loro combinazioni. E' fatto divieto di alterare le caratteristiche ed i materiali dei marciapiedi esistenti di particolare valore ambientale;
- è fatto divieto di alterare gli allineamenti esistenti, salvo che nei casi specificamente indicati nella cartografia;
- l'arredo urbano dovrà essere improntato al massimo rispetto delle tipologie locali.

**15** Cautele riguardanti l'uso dei materiali.

Per tutti gli interventi previsti nel centro storico dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente, ed in particolare:

- copertura a falde regolari con manti in coppi e inclinazione media uguale a quella degli edifici preesistenti e con passafuori in legno a vista con esclusione di perlinatura; è comunque anche consentito di “chiudere” lo sporto esterno del tetto, con cornicioni opportunamente sagomati, poco sporgenti e realizzati in muratura, purchè siano ripresi, nei canoni architettonici (dimensionali, formali e materici)<sup>1</sup> ripresi da quelli prevalenti, di analoga tipologia, presenti nel centro storico. Sono tassativamente esclusi i manufatti in cemento a vista. Questa tipologia, se non già presente nell’edificio, deve essere considerata “eccezionale”.
- canali di gronda e pluviali, per le parti in vista, in lamiera zincata o di rame, a sezione circolare;
- presenza di comignoli antichi che dovranno essere restaurati e conservati. Eventuali nuovi camini dovranno riproporre forme già presenti e/o ricorrenti in loco;
- facciate ad intonaco tradizionale (al civile) con tinteggiature chiare, nelle tonalità delle terre o altri colori chiari da sottoporre all’approvazione della Commissione Igienico-Edilizia Comunale oppure eventualmente mattone estetico da sottoporre anch’esso all’approvazione della predetta Commissione;
- eventuali cornici, cornicioni, fasce decorative, ecc. tinteggiate con tonalità omogenea con la facciata o in mattoni tipo "a mano";
- davanzali, stipiti, soglie in pietra grigia naturale non lucidata;
- zoccolature degli edifici, dei muri di recinzione e marciapiedi in lastre regolari di pietra grigia naturale a tutta altezza, con un massimo di mt. 1,00;
- piani e mensole dei balconi in pietra naturale;
- ringhiere, parapetti, cancelli ed inferriate in tondino o quadrello di ferro pieno, con disegno semplice che rispetti lo stile delle facciate e la tipologia locale, o legno;
- portoni in legno verniciato, lavorato a doghe o a pannello pieno o ferro verniciato lavorato con tondi o quadri ed eventuali lamiere ritagliate di sfondo;
- serramenti esterni in ferro o in legno verniciato al naturale o tinteggiato con tonalità in armonia con i colori della facciata;
- oscuramenti con ante a "gelosia alla piemontese" in legno trattate come i serramenti esterni;
- nelle conversioni e nelle ricostruzioni le aperture, dovranno essere conformate in larghezza, altezza e distribuzione, secondo le dimensioni e scansioni originali presenti nell’edificio o mediamente corrispondenti a quelli degli edifici tipici circostanti. Di norma ogni edificio non potrà disporre più di un accesso carraio direttamente su spazio pubblico;
- le insegne dovranno essere sistemate in corrispondenza della luce delle aperture o a bandiera. Le prime non dovranno essere sporgenti più di cm. 5 rispetto al filo di fabbricazione.

---

<sup>1</sup> Con il termine “ripresi nei canoni architettonici (dimensionali, formali e materici)” si intende la proposta di elementi architettonici che siano in perfetta assonanza con il linguaggio vernacolare locale con l’esclusione tassativa di elementi impropri in cemento a vista, di forme e sagome velleitarie e di dimensioni (sporti) non propri di questa tipologia localmente espressa.

ne dell'edificio, le seconde (a bandiera) non dovranno creare intralcio o pericolo alla circolazione e/o ai passanti e non potranno essere alte più di 80 cm. Le insegne dovranno essere realizzate in modo tradizionale cioè in lamiera di ferro sagomata e verniciata o dipinte su muro. Negli altri casi dovranno avere anche un'altezza mai superiore a cm. 50.

Sono vietate le insegne al neon colorate e/o lampeggianti.

Le targhe professionali dovranno essere, di preferenza, realizzate in ottone e dovranno essere eventualmente raggruppate a fianco dell'ingresso dell'edificio.

Non dovranno superare le dimensioni di cm. 20 x 40.

- le aperture e le vetrine dei negozi e delle attività artigianali di servizio potranno avere dimensioni adeguate al tipo di attività, purché non risultino sproporzionate rispetto al disegno della facciata; dovranno impiegare serramenti di fattura semplice in materiali tradizionali (legno e ferro verniciato) e chiusure del tipo a maglia, o con antoni in legno; possono essere utilizzati serramenti in alluminio verniciato da sottoporre all'approvazione;
- gli elementi tecnologici come fili elettrici, telefonici, le scatole di derivazione, tubazioni dell'acqua, gas, ecc. non sono ammessi in facciata, ma dovranno essere opportunamente incassati o mascherati.

Tutti gli interventi rivolti all'eliminazione dei fili elettrici o tubazioni di varia natura dalle facciate degli edifici sono considerati migliorativi dell'aspetto degli stessi e sempre concedibili.

Sono sempre concedibili ed auspicabili gli interventi volti alla rimozione e sostituzione con altro materiale tipico di:

- a) rivestimenti parietali in pietra posata ad "opus incertum" o a mosaico, mosaici posati su case vecchie, rivestimenti in piastrelle o in cotto applicato, intonaci non tradizionali,
  - b) manufatti in cemento prefabbricato per ringhiere,
  - c) fregi in cemento di varia natura;
  - d) balconi in cemento inseriti in edifici vecchi;
  - e) pantalere in legno a rivestimento di sporti di tetti;
  - f) serramenti metallici di forma moderna;
  - g) insegne al neon;
  - h) di quegli elementi che, sovrapposti a vecchie strutture ne hanno modificato o alterato in modo significativo l'aspetto originale snaturandolo senza peraltro costituire traccia di un'epoca storica o di un linguaggio architettonico;
- le decorazioni esistenti all'interno e all'esterno di ciascun edificio devono essere conservate e ripristinate con opportuni interventi; eventuali dipinti o affreschi murali presenti debbono essere conservati senza alterazioni;
  - le volte, i soffitti e le pavimentazioni delle aree porticate, soggette a pubblico passaggio, dovranno essere conservate nella loro forma e struttura tradizionale; le parti già manomesse dovranno essere ripristinate con l'impiego di materiali idonei.

E' escluso l'impiego di materiali lucidi, colori vivaci e forti, tapparelle e veneziane, serramenti in alluminio anodizzato e cornicioni, solette o balconi e sbalzi in calcestruzzo a vista.

Le tinteggiature, in assenza di uno specifico "Piano del Colore", debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali; pertanto vengono autorizzate, previa campionatura contestuale alla presentazione della richiesta o comunicazione.

**16** Costituiscono deroga da quanto prescritto al comma precedente, gli interventi “parziali e limitati” su edifici di recente edificazione. Su questi edifici gli interventi dovranno essere tali da armonizzarsi con l’architettura dell’edificio stesso.

Nel caso di interventi “generali” (anche se solo riferiti all’intero complesso di un singolo elemento: serramenti, tetto, paramento esterno, ecc.) è di norma richiesto uno studio che valuti la possibilità di ripristino o di adeguamento alle tipologie storico-ambientali circostanti sopra richiamate.

**17** Ampliamento della manica edilizia.

Ove specificatamente indicato nelle tavole di piano, è possibile intervenire sugli edifici esistenti con minimi ampliamenti che non alterino gli allineamenti esistenti verso gli spazi pubblici, ma che migliorino le condizioni di abitabilità interna, attraverso l'ampliamento delle maniche edilizie operato solo al fine di consentire la razionalizzazione distributiva degli spazi interni; tali ampliamenti, da attuarsi unicamente su edifici a manica semplice, potranno incrementare lo spessore della manica fino ad una misura risultante massima pari a mt.10, saranno possibili previo consenso dei terzi interessati ovvero in presenza di fabbricati a confine in analoghe condizioni. Nel caso dell’edificio posizionato fra la nuova Piazza e Piazza Castello, è consentito un incremento dello spessore della manica fino ad una misura risultante massima pari a 14 m.

I suddetti interventi potranno procedere ad una redistribuzione interna, previa modificazione della struttura portante, che non snaturi totalmente le preesistenti caratteristiche strutturali dell'edificio.

Gli ampliamenti dovranno rispettare le norme generali e specifiche riguardanti i materiali di finitura e le indicazioni per la progettazione prescritte dalle presenti norme.

Gli interventi di cui al presente punto possono essere autorizzati dalla Pubblica Amministrazione con concessione diretta; l'ambito di intervento dovrà comprendere almeno un intero edificio.

Nel caso in cui i fabbricati contigui presentino caratteristiche di omogeneità e continuità architettonica, potrà essere richiesta dalla Commissione Edilizia una progettazione unitaria estesa all’intero complesso urbano costituente continuità.

**18** Distanze ed allineamenti dei fabbricati.

- negli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di tipo «A» è fatto divieto di alterare gli allineamenti esistenti sia verso spazi pubblici che verso spazi privati, salvo che per eliminare eventuali superfetazioni ed elementi deturpanti;
- negli interventi di ristrutturazione di tipo «B», compresi quelli occorrenti per adeguamento dello spessore delle maniche degli edifici, salvo che per i frontespizi, è consentito eseguire le rettifiche solo operando sulle aree private non prospettanti su spazi pubblici; è comunque fatto obbligo di rispettare i nuovi allineamenti interni eventualmente indicati nella cartografia di Piano;
- per tutti i tipi di intervento è possibile derogare alle disposizioni generali in materia di distanza dai confini e tra i fabbricati solo quando è specificatamente indicato nella specifica tavola di Piano e in presenza di atto specifico stipulato fra le parti, regolarmente registrato;
- i bassi fabbricati possono essere edificati a confine delle proprietà unicamente nei casi e nei modi previsti nello specifico paragrafo.



**19** Norme generali per i bassi fabbricati e le tettoie aperte.

I bassi fabbricati e/o le tettoie aperte, consentite nella misura di un box (m.3 x 5) per unità abitativa presente alla data di adozione della presente variante, ove non siano reperibili altrimenti o già esistenti, dovranno essere esclusivamente adibiti a autorimessa, deposito, legnaia o ad ogni altro uso che rientri nella voce "servizio della residenza"; nel caso di preesistenza di attività commerciali o artigianali di servizio (compresi i piccoli laboratori per fabbri e falegnami), i bassi fabbricati consentiti, come pertinenze delle attività stesse (p.es. magazzini, depositi, etc.) potranno essere adibiti alle stesse attività.

Le coperture dei bassi fabbricati dovranno essere a falde, semplici o doppie, con pendenze, manti di copertura e caratteristiche già elencate per le coperture in generale.

Le altezze dei bassi fabbricati, non dovranno superare quelle previste all'Art.15 comma 8) lettera a).

I bassi fabbricati non costituiscono cubatura se utilizzati all'esclusivo «servizio della residenza».

In presenza di piano terreno dei fabbricati principali adibito a servizio della residenza l'edificazione dei bassi fabbricati non è consentita.

I bassi fabbricati dovranno inoltre essere disposti sul lotto in unico corpo, rispettando possibilmente gli allineamenti delle schiere preesistenti; potrà essere unito al corpo di fabbrica principale solo lungo la dimensione minore di quest'ultimo.

L'edificazione dei nuovi bassi fabbricati è consentita a confine, previo assenso dei terzi interessati ovvero in presenza di fabbricazioni a confine in analoghe condizioni, per l'esclusivo uso ad autorimessa.

Per bassi fabbricati realizzati in base all'art. 15 comma 8) delle presenti N.T.A., l'edificazione a confine, salvi i limiti di cui ai precedenti commi, è sempre concessa.

Nel caso di ristrutturazione edilizia dovranno essere ricavate le autorimesse occorrenti ricavandole, se possibile, nel corpo ristrutturato o, in via eccezionale, all'esterno di esso in spazi di pertinenza, purchè siano sempre rispettate le altre prescrizioni del presente comma. Sempre in via eccezionale possono essere accettati in alternativa alle autorimesse, posti macchina, ricavati negli spazi interni di pertinenza, purchè siano opportunamente individuati con segnaletica orizzontale e verifica funzionale.

Questa individuazione e verifica dovrà essere riportata su di una specifica tavola progettuale estesa all'intorno fino all'accesso su strada.

Lo scopo che ci si prefigge è quello di permettere il massimo recupero residenziale senza però ulteriormente aggravare il carico di sosta sulle strade comunali. Per ottenere questo ogni ristrutturazione, sia che investa un intero immobile o che sia solo limitata a una parte di esso<sup>2</sup>, dovrà individuare il soddisfacimento di "tutte" le necessità di autorimesse o di "posti macchina", calcolati sull'intero numero delle abitazioni: esistenti e recuperate nell'immobile originale<sup>3</sup>, ricavandole negli edifici assoggettati a recupero o, con le limitazioni del presente articolo,

<sup>2</sup> Frutto di frazionamento o di singole particelle originali

<sup>3</sup> Per intero edificio si intendono tutte le unità immobiliari abitative, comprese nel fabbricato oggetto dell'intervento, che erano di proprietà dello stesso soggetto prima dell'approvazione del presente PRGC.

comunque all'interno della proprietà, nel rapporto di una autorimessa (o posto macchina) per unità abitativa.

Si vuole pertanto introdurre il principio che qualsiasi frazionamento di un edificio unitario dovrà prevedere anche, sempre, la verifica che a ristrutturazione avvenuta sia stato rispettato l'obbligo di realizzare le corrispondenti autorimesse o posti macchina, all'interno della proprietà, senza sottrarli o renderli impossibili per le restanti parti di edificio.

Potranno pertanto far parte della "ristrutturazione" anche i locali attualmente adibiti ad autorimessa al servizio delle abitazioni esistenti purchè il numero delle autorimesse e/o dei posti macchina totali, disponibili a fine lavori, soddisfi le necessità globali dell'intero edificio come definito nella nota.

Eventuali porzioni di edificio o singole particelle separate dalla proprietà originaria<sup>4</sup> "dopo" la data di approvazione del presente PRGC, potranno essere assoggettate a ristrutturazione solo alle condizioni sopra riportate.

Solo eventuali porzioni di edificio o singole particelle separate dalla proprietà originaria "prima" della data di approvazione del presente PRGC, potranno essere assoggettate a ristrutturazione eventualmente anche senza il soddisfacimento dei requisiti sopra richiesti per le autorimesse e/o i posti macchina, purchè non comprendano "anche" nella ristrutturazione stessa, a piano terra, autorimesse, sgomberi, magazzini o altro che potrebbe essere utilizzato come autorimessa: in questo specifico caso resta ancora richiesta la verifica del soddisfacimento delle necessità.

Solo nel caso che l'eventuale porzione di edificio comprendesse "solo" sgomberi, magazzini o altro, di dimensioni tali che la detrazione dell'autorimessa riduca la parte eventualmente recuperabile a meno di 28 mq., la ristrutturazione, in via eccezionale, potrà derogare totalmente dal soddisfacimento dei requisiti sopra richiesti per le autorimesse e/o i posti macchina.

La verifica della possibilità di realizzazione di autorimesse e/o posti auto all'interno degli spazi di pertinenza, per le porzioni di edificio non di proprietà, sarà effettuata presentando una planimetria che ne dimostri la reale fattibilità e funzionalità.

## **20** Norme generali per l'uso dei piani terreni.

La destinazione d'uso dei piani terreni degli edifici del Centro Storico può essere destinata a:

- servizio della residenza:
  - si tratta di locali adibiti ad autorimessa, deposito, magazzino, legnaia, locale caldaia, ecc., integrativi dell'uso residenziale; qualora sia previsto il vincolo a servizio della residenza con altezza dei vani minore o uguale a mt. 2,40;
- attività commerciali (purchè compatibili con i "criteri comunali di cui all'art. 8 comma 3 del D. Legisl.vo 31 marzo 1998 n° 114 e all'art. 4 comma 1 della L.R. 12/11/1999 n° 28" approvati con Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007), artigianali di servizio e terziarie in genere:
  - i vani al piano terreno dei fabbricati già adibiti alle suddette attività, compatibili con la residenza, possono mantenere la destinazione d'uso in atto o possono variarla in residenziale; nuovi insediamenti di tali attività sono possibili anche ai

---

<sup>4</sup> Cioè "intestate" a proprietari differenti

piani terreni individuati ad uso residenziale negli elaborati di piano, sempreché siano permessi dalle disposizioni vigenti in materia di altezza dei vani interni.

- residenza:

sono locali facenti parte di unità immobiliari o di parti di esse localizzati al piano terreno; questi locali possono essere destinati ad attività commerciali, artigianali di servizio o comunque terziarie, sempreché rispettino le altezze minime di legge.

Tenuto conto della vocazione storica originale del piano terra degli edifici del Centro Storico, in tutto l'ambito così perimetrato è ammesso l'utilizzo del piano terra per nuove attività commerciali (purchè compatibili con i "criteri comunali di cui all'art. 8 comma 3 del D. Legisl.vo 31 marzo 1998 n° 114 e all'art. 4 comma 1 della L.R. 12/11/1999 n° 28" approvati con Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007), artigianali non moleste e professionali.

**21** Norme generali per l'uso dei sottotetti.

I vani ricavati nel piano sottotetto, fatta esclusione per i fabbricati vincolati al restauro e al risanamento conservativo, qualora non godano di aerazione e di illuminazione sufficiente garantita da aperture preesistenti nei muri d'ambito, possono essere illuminati ed aerati mediante abbaini di foggia e dimensioni tradizionali, coperti con falde a capanna o a padiglione, ricavati nelle falde della copertura, nella misura massima di un manufatto ogni mq 60 di falda.

In via eccezionale ed esclusivamente per locali destinati a servizi igienici e camere da letto, sono consentiti lucernari piani tipo Velux, posti paralleli alla falda del tetto.

**22** Norme generali per gli interventi sugli edifici di interesse storico.

Al fine degli interventi concedibili, gli edifici di interesse storico vengono distinti in:

- a) - edifici per i quali è stato emesso decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 "testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni ambientali, a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n° 352;
- b) - edifici di proprietà pubblica con più di 50 anni equiparati, ai sensi del D.Lgs. 490/99 "testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni ambientali, a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n° 352 ai precedenti;

Interventi ammessi:

sugli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) sono consentiti tutti gli interventi autorizzabili con «concessione diretta» previo parere della competente Soprintendenza;

**23** Strutture tecniche agricole all'interno del Centro Storico.

Per le eventuali strutture tecniche agricole esistenti all'interno della presente zona, vale quanto previsto all'Art.30 delle presenti N.T.A.

**24** Nuova Piazza in prosecuzione di Piazza Castello.

La cartografia di Piano individua l'area assoggettata a P.E.C. e, all'interno di essa gli spazi destinati alla nuova edificazione e al recupero dell'esistente; individua altresì con un'opportuna simbologia, il percorso pedonale coperto di ricucitura sui tre lati: Est, Sud e Ovest. Individua l'area da destinare a parcheggio pubblico, a verde e a piazza vera e propria.

1) - L'edificio posto a confine con Piazza Castello potrà essere ristrutturato utilizzando la possibilità di ampliamento della manica.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione del portico a piano terra (realizzato con le caratteristiche di quello più avanti previsto per il nuovo fabbricato) ed il passaggio gradinato coperto per congiungere la nuova con la vecchia piazza. Questo passaggio non potrà avere larghezza inferiore al portico (4 metri).

Le destinazioni d'uso e le caratteristiche architettoniche saranno le stesse previste per il nuovo edificio con la sola differenza dell'obbligo della copertura a coppi su struttura sporgente lignea.

2) - Il nuovo edificio dovrà prevedere al piano terreno un portico su piazza largo almeno 4 metri (da filo esterno a filo vetrine).

Il piano terra potrà essere destinato a negozi, uffici, autorimesse, piccole attività artigianali non rumorose né fastidiose, sedi di associazioni e servizi in genere. Il secondo ed il terzo piano saranno destinati preferibilmente alla residenza con la possibilità, comunque, di prevedere anche attività compatibili quali: negozi, uffici, sedi di associazioni e servizi in genere.

Gli edifici dovranno avere il tetto a falde con coppi o tegole rosse, gronde e discendenti in rame, dovranno essere intonacati con malte tradizionali e colorati con colori tenui adatti all'ambiente. I serramenti esterni dovranno essere in legno con gelosie; per il piano terreno è concesso l'uso del ferro e le chiusure dovranno essere realizzate con serrande a griglia aperta. La recinzione verso Nord (villa e terreno confermati fuori P.E.C.) dovrà essere realizzata con muretto di cinta intonacato di altezza non superiore a un metro e cancellata superiore in ferro di disegno riferito a modelli ricorrenti in Moretta o all'epoca della data di costruzione dell'edificio; la recinzione non dovrà superare m. 2.50 dal piano del terreno più alto.

Sotto alla piazza è concessa la realizzazione di autorimesse private da prevedersi nel P.E.C.

La convenzione dovrà prevedere le modalità ed i tempi di dismissione al Comune delle aree previste per l'urbanizzazione secondaria e per la realizzazione diretta, da parte del richiedente, del parcheggio e delle opere di urbanizzazione connesse agli edifici realizzati e/o ristrutturati ivi compresi i passaggi coperti di collegamento fra l'edificio nuovo e quello ristrutturato.

La convenzione normerà altresì i tempi e le modalità per l'eventuale realizzazione, sotto alla piazza, delle autorimesse private.

Dovranno essere proposte ed evidenziate soluzioni tecniche che garantiscano, in modo assoluto, la tenuta di tutte le canalizzazioni, specie quelle predisposte per lo scarico dei liquami e acque reflue di ogni tipo.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma riportata in cartografia nel rispetto dei seguenti indici:

- superficie territoriale:	= 6.750 mq.
- indice di fabbricabilità territoriale	= 2.40 mc/mq
- volume realizzabile (ristrutturazione con ampliamento della manica e nuova costruzione)	= 16.200 mc. <sup>5</sup>
- altezza massima	= 10 m
- n. piani abitabili f.t.	= 3
- distanza dai confini	= 5 m
- aree per urbanizzazione secondaria	= 25 mq/90 mc
- rapporto di copertura	= 1/4 area fondiaria
- parcheggio privato	= 10 mq/100 mc
- distanza dal confine stradale	= non inferiore a quella segnata in cartografia

<sup>5</sup> Di cui: 5.468 mc. recuperati dalla ristrutturazione del vecchio edificio esistente e 10.732 mc. di nuova realizzazione.

Il P.E.C. dovrà essere esteso a tutta la zona e la convenzione dovrà normare l'intervento che dovrà, in ogni modo, comprendere contestualmente il recupero dell'edificio vecchio e la realizzazione di quello nuovo.

La convenzione dovrà inoltre dettagliare tempi e modi di realizzazione delle opere, e di dismissione delle aree da destinare ad uso pubblico.

**Articolo 20 bis - Norme per gli interventi sugli edifici di interesse storico posti fuori della perimetrazione del Centro Storico.**

**1** In considerazione delle caratteristiche architettoniche e di pregio storico-ambientale vengono sottoposti a particolare disciplina di intervento i seguenti edifici siti al di fuori del centro storico ed individuati espressamente nelle tavole di P.R.G.C.:

a) Santuario e Refettorio della B.V. del Pilone, fabbricato di valore monumentale che potrà essere soggetto ad interventi di restauro e risanamento conservativo nel quadro delle indicazioni della legge del D.Lgs. 490/99 "testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni ambientali, a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n° 352, sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico, e secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi sono soggetti ad autorizzazione subordinata al parere favorevole obbligatorio rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

b) Palazzo Pollano ed edificio corrispondente al n. 4 di vicolo Moncenisio, fabbricati di valore ambientale soggetto ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo salvo che per le parti aggiunte prive di valore storico e architettonico per le quali, in caso di intervento, e' prescritta la demolizione senza ricostruzione.

Gli interventi edilizi sono soggetti ad autorizzazione previo parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. n. 56/77 successive modifiche ed integrazioni.

c) Il complesso agricolo della cascina S. Marco ove sono segnalate preesistenze di pregio storico-ambientale; gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, dovranno essere sottoposti preventivamente al parere della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. n. 56/77 successive modifiche ed integrazioni.

**2** Anche i "beni d'interesse documentario e di architettura minore" da salvaguardare, individuati con un asterisco nella cartografia del P.T.O. del Po, e cioè la Cascina San Marco, Cascina Ceresone il Santuario e la "chiusa" in pietra posta presso la Frazione Brasse sono assoggettati alle prescrizioni del presente articolo fatte salve le norme più restrittive del P.S.F.F..

**Articolo 21 - Zone residenziali esistenti e di ristrutturazione, Rr.**

**1** Sono consentiti interventi edilizi diretti sui lotti liberi ancora disponibili non asserviti ad altri edifici e non derivanti da frazionamenti catastali, o di ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti anche al fine di adeguamento alle destinazioni ammesse di cui all'art. 19 delle presenti norme.

**2** Saranno possibili interventi di demolizione e ricostruzione, nel rispetto degli indici di cui al presente articolo, purché venga dimostrata ed accertata con perizia di tecnico qualificato, l'impossibilità di recupero dell'immobile con operazioni di ristrutturazione edilizia; nella ricostruzione dovrà mantenersi la caratteristica disposizione planimetrica con orientamento principale del fabbricato lungo l'asse prevalente nei fabbricati vicini con impiego di tipologie, caratteri compositivi e materiali da costruzione già prescritti per i fabbricati del centro storico e, nelle sistemazioni esterne, le modifiche all'andamento naturale del terreno, dovranno contenersi nella quota media del piano strada comunale fronteggiante.

**3** Le recinzioni verso via o spazi pubblici dovranno essere realizzate con parete piena, su zoccolo in pietra, opportunamente intonacata nel colore delle terre per un'altezza, in stretta relazione con le preesistenze confinanti, compresa tra mt 1,80 e mt 2,20 misurata dal piano dello spazio pubblico.

**4** Dovranno osservarsi i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria  
per edifici nuovi, ampliati e/o ricostruiti = 1,20 mc/mq
- altezza massima = 8,50 mt
- n. piani abitabili f.t. = 2
- distanze dai confini = 5 mt o in aderenza (v. art.15)
- rapporto di copertura = 1/3 dell'area fondiaria

**Articolo 22 - Zone residenziali di completamento, Rc.**

**1** La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 19 delle presenti norme.

**2** Per queste zone è prevista l'attuazione del piano attraverso l'intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiario = 0,70 mc/mq
- altezza massima = 8,50 mt
- n. piani abitabili f.t. = 2
- distanze dai confini = 5 mt o in aderenza (v. art.15)
- rapporto di copertura = 1/4 dell'area fondiaria
- parcheggio privato = 10 mq/100 mc
- distanza dai cigli stradali = 5,00 mt (per strade di sezione inf. a 7 mt)  
= 7,50 mt (per strade di sezione tra 7 e 15 mt)  
= 10,0 mt (per strade di sezione sup. a 15mt)

**3** Per le aree di completamento attuative di P.E.C. già realizzati, individuate in cartografia di P.R.G.C. con le sigle Rc1, Rc2, Rc3, Rc4, Rc5, Rc6, Rc14 saranno possibili interventi edi-

lizi diretti fino all'esaurimento del volume edificabile indicando per ciascun lotto dai progetti di P.E.C. sopradetti.

4 Nelle zone di più recente costruzione, edificate in attuazione di P.E.C., individuate in cartografia di P.R.G.C. (Tav. 4) con le sigle Rc1, Rc2, Rc3, Rc4, Rc5, Rc6, Rc14 non sarà consentita la costruzione di bassi fabbricati e tettoie sul confine del lotto di proprietà.

### **Articolo 23 - Zone residenziali e di espansione, Re.**

1 Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali sono rese attuabili attraverso l'intervento urbanistico preventivo con piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata o pubblica, esteso alla superficie minima delimitata nella cartografia di azionamento.

2 Gli indici edificatori per la predisposizione dei piani esecutivi sono così definiti:

- indice di fabbricabilità territoriale:
  - per le zone Re3, Re4, Re5, Re6 = 0,70 mc/mq
  - per la zona Re7 = 1,20 mc/mq
  - per la zona Re8 = 0,50 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiario:
  - per le zone Re3, Re4, Re5, Re6 = 1,00 mc/mq
  - per la zona Re7 = 2,50 mc/mq
  - per la zona Re8 = 0,70 mc/mq
- aree per urbanizzazione secondaria: = 25 mq/90 mc
- rapporto di copertura:
  - per la zona Re7 = 1/3 dell'area fondiaria
  - per le altre zone = 1/4 dell'area fondiaria
- altezza massima:
  - per la zona Re7 = 11,50 mt
  - per le altre zone = 9,00 mt
- n. piani abitabili f.t.:
  - per la zona Re7 = 3
  - per le altre zone = 2
- distanza minima dai confini: = 5,00 mt o in aderenza (v. art.15)
- parcheggio privato: = 10 mq/ 100 mc
- distanza dai cigli stradali:
  - = 6,00 mt (per strade di sezione inf. a 7 mt)
  - = 7,50 mt (per strade di sezione tra 7 e 15 mt)
  - = 10,0 mt ( per strade di sezione sup. a 15mt)

3 Per la zona Re1 con piano esecutivo convenzionato ed in fase di realizzazione valgono i parametri edificatori in precedenza utilizzati.

4 Nelle zone Re5, Re6, Re8, il progetto di piano esecutivo non potrà prevedere alcun accesso veicolare diretto rispettivamente da Via Pinerolo e da Via Cuneo; inoltre nelle zone Re5 e Re6 l'area da dismettere per urbanizzazioni secondarie dovrà essere prevista in fregio a Via Pinerolo e, per la zona Re5, il progetto di piano esecutivo dovrà garantire la salvaguardia ambientale dell'adiacente parco privato. La zona Re4 potrà avere un unico accesso sulla S.P. n°29.

5 Nella zona destinata all'edilizia economica e popolare, per la quale il progetto di P.R.G.C. prevede un'area di espansione, il progetto di P.E.E.P., in variante al piano vigente approvato il 30 marzo 1983 con deliberazione di G.R. n. 58-24297, dovrà considerare i seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità territoriale	= 0,90 mc/mq
indice di fabbricabilità fondiario	= 1,50 mc/mq
aree per urbanizzazione secondaria	= 25 mq/90 mc
rapporto di copertura	= 1/3 dell'area fondiaria
n. piani abitabili	= 3
altezza massima	= 9,50 mt
distanza dai confini	= 5,00 mt
parcheeggio privato	= 10 mq/100 mc.

6 In tutte le zone Re è fatto divieto di prevedere la costruzione di bassi fabbricati e tettoie sul confine del lotto di proprietà.

**Articolo 23bis. Re 9 – Area occupata dall'ex stazione ferroviaria ed attrezzature ferroviarie.**

1 Nell'area occupata dall'ex stazione ferroviaria attualmente non più funzionante e per la quale è in fase di definizione con la Provincia di Torino, la Provincia di Cuneo ed i Comuni di Airasca, Cercenasco, Scalenghe, Vigone, Villafranca Piemonte, Moretta, Torre San Giorgio e Saluzzo, la dismissione degli edifici e dei terreni di proprietà (come risulta da esplicita comunicazione della "ASA Trasporto Metropolitano e Regionale" in data 18/09/1997) la "variante" al P.R.G.C. prevede un intervento volto alla "ricucitura" del tessuto urbano esistente ai lati dell'ex scalo (Zona RC12 e RC13) oggi diviso dallo stesso considerandolo, a tutti gli effetti, zona residenziale in parte ricadente nella Zona RC13 ed in parte costituente la nuova Zona Re9 di sutura.

2 Nella parte ricadente nella Zona RC13, compresa fra la strada in progetto e la Zona RC13 attuale, è compreso anche l'edificio dell'ex stazione ferroviaria con l'annessa piazza. Per l'edificio della "ex stazione" è consentita la ristrutturazione edilizia di tipo "B", con l'obbligo di reperire gli standard occorrenti all'eventuale attività che in esso sarà prevista, nell'attuale piazza e di concedere comunque la restante superficie della piazza stessa all'uso pubblico in condizionato così come già in atto.

3 La porzione di superficie compresa nella Zona Rc13, con la sola esclusione della deroga sul volume in caso di demolizione dell'ex stazione ferroviaria, sarà soggetta alla normativa dell'area stessa (Rc13) con il divieto assoluto di qualsiasi accesso carraio dalla nuova strada in progetto.

4 La nuova Zona Re9 potrà essere altresì realizzata con un P.E.C. esteso a tutta l'area o con intervento diretto convenzionato: in quest'ultimo caso è richiesta la predisposizione obbligatoria di una tavola di insieme, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica, che illustri l'assetto futuro dell'intera Zona individuando i lotti edificabili e le aree da destinare a standard, reperibili anche fuori dal lotto nelle aree già indicate da dismettere obbligatoriamente nella cartografia di Piano. La convenzione normerà i tempi ed i modi di realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza



dell'intervento.

**5** Questa approvazione dovrà essere preventiva o contestuale alla richiesta del primo intervento soggetto a concessione convenzionata.

**6** Il rilascio della concessione convenzionata sarà comunque condizionata all'avvenuta preventiva cessione gratuita delle superfici indicate nella cartografia di Piano come aree destinate alla dismissione gratuita per la realizzazione da parte del Comune e/o della Provincia della nuova rete viaria, parcheggio e zona a verde, fatto salvo il diritto, indicato al comma precedente, di realizzarne parte quali standard afferenti i singoli interventi.

**7** Nel caso di predisposizione di P.E.C, il P.E.C. dovrà comprendere anche la sutura con le adiacenti aree Ic3 e Rc13. L'intervento soggetto a strumento urbanistico esecutivo convenzionato di iniziativa privata, il P.E. dovrà indicare chiaramente la cessione gratuita della viabilità prevedere la realizzazione di una strada di collegamento fra la nuova bretella realizzata a suo tempo sul sedime dell'ex Moretta-Cavallermaggiore e la strada provinciale Moretta-Villafranca Piemonte, lo svincolo con la strada provinciale Moretta-Cardè ed, il parcheggio e la zona a verde al servizio degli impianti sportivi già previsti indicativamente nella cartografia di Piano, normandone i tempi per la realizzazione e la dismissione gratuita al Comune. Si precisa che la dismissione gratuita delle aree riguarda tutte le aree suddette mentre la realizzazione degli standard a cura del richiedente sarà correlata con la cubatura realizzabile.

Il P.E.C. normerà altresì i tempi ed i modi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e della loro cessione al Comune.

**8** Gli indici edificatori per la predisposizione dei piani esecutivi sono così definiti:

- superficie territoriale = 40.180 mq.
- indice di fabbricabilità territoriale = 0,33 mc./mq.
- volumetria realizzabile = 13.259
- altezza massima = 9,00 mt
- n. piani abitabili f.t. = 2
- distanza dai confini = 5 mt o in aderenza (v.

art.15)

- aree per urbanizzazione secondaria = 25 mq/90 mc
- rapporto di copertura = 1/4 area fondiaria
- parcheggio privato = 10 mq/100 mc
- distanza dai cigli stradali = 6,00 mt (per strade di sezione inf. a 7 mt)  
= 7,50 mt (per strade di sezione tra 7 e 15 mt)  
= 10,0 mt (per strade di sezione sup. a 15 mt)

**9** Particolare attenzione andrà posta nella realizzazione dell'asse viario che dovrà essere opportunamente isolato con piantumazioni ed eventuali percorsi pedonali e ciclabili protetti da individuare ed approfondire con gli organi competenti in fase di progettazione esecutiva.

**10** In tutta la Zona Re9 è fatto divieto di prevedere la costruzione di bassi fabbricati e tettoie sul confine del lotto di proprietà.

### **Capo 3 - L'INDUSTRIA**

#### **Articolo 24 - Zone produttive.**

**1** Le zone produttive sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale artigianale e per il commercio collegato e connesso alle attività produttive.

**2** È consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, strutture per la ristorazione, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, uffici, mostre nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con un massimo di 120 mq di superficie utile abitabile.

**3** Non sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi in fognature o canali senza la preventiva depurazione, secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Referente di Igiene Pubblica in relazione alla composizione chimica e organica delle acque, tenendo in considerazione i dettami della legge n. 319/76 ed i regolamenti igienico-sanitari vigenti.

**4** Le zone produttive si dividono in:

**a) Zone con impianti produttivi confermati Ic.**

**1** In tali zone sono consentite operazioni di variante interna e di manutenzione degli edifici esistenti, nonché ampliamenti della superficie coperta attuale purché nel rispetto del limite di copertura totale non superiore ad 1/3 dell'area fondiaria fatte salve le diverse specifiche prescrizioni delle zone Ic1, Ic5 e Ic7 ove l'indice di copertura è 0.50 mq/mq.

**2** Dopo cinque anni dalla data di inizio dell'attività, nell'intento di non ostacolare l'attività in corso né di obbligare alla rilocalizzazione dell'azienda, è consentito aumentare la superficie coperta al limite massimo del 50% dell'area fondiaria. Per le aziende già in attività i 5 anni sono conteggiati a decorrere dalla data del loro primo insediamento produttivo nell'area Ic considerata.

**3** Il rilascio della concessione edilizia per interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti è comunque subordinato alla realizzazione di aree a parcheggio privato in misura non inferiore al 20% della superficie coperta realizzata (fatta salva la applicabilità dell'art. 2, 2° comma, legge 24/03/1989 n° 122), o ristrutturata e di aree a verde privato, con piantumazioni di alberi di alto fusto, di superficie minima pari al 10% della superficie coperta realizzata o ristrutturata. Inoltre il 10% della superficie fondiaria deve destinarsi per attrezzature di servizio degli insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 21, punto 2) della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; a tal fine sono computabili anche aree private per le quali sia previsto l'assoggettamento ad uso pubblico nella proporzione non superiore al 50% della quantità richiesta.

In deroga a quanto sopra gli interventi di tipo impiantistico e/o di carattere tecnologico saranno possibili, nel rispetto degli indici di zona.

**4** Nelle zone Ic sono consentiti, nel rispetto dei limiti di copertura di cui ai precedenti commi 1 e 2 e nel rispetto del dettato del comma 3, interventi edilizi per l'insediamento di nuove attività produttive.

La documentazione progettuale, in questo caso, dovrà prevedere, oltre alla verifica, sui relativi lotti di competenza, del rapporto di copertura relativo alla porzione confermata e alla nuova edificazione prevista, anche una planimetria d'insieme che illustri dettagliatamente la situazione finale dopo la realizzazione degli interventi edificatori integrati con quanto richiesto dal

comma 3) che, in questo caso, dovrà essere previsto anche per il lotto comprendente l'attività esistente.

**5** Per l'area compresa tra la bealera del Molino e la strada statale per Saluzzo, con P.E.C. già approvato e convenzionato, valgono i parametri edificatori indicati per ciascun lotto.

**6** Nell'area Ic5 è fatto obbligo di intervenire con concessione diretta convenzionata nel rispetto delle previsioni di Piano.

La convenzione dovrà normare i tempi ed i modi di predisposizione delle infrastrutture da destinare ad uso pubblico già indicate in cartografia per la realizzazione delle "attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi" che nel caso specifico sono state individuate come parcheggi.

Poiché l'area indicata nella cartografia di piano è inferiore a quella prescritta (10% della sup. fondiaria) l'Amministrazione si riserva il diritto di monetizzare la parte mancante e realizzarla in un'area, da definirsi all'atto della convenzione, non necessariamente connessa direttamente alla zona Ic5, scelta tra quelle individuate dal P.R.G.C., con priorità per quella individuata lungo la provinciale Moretta-Villanova Solaro in modo da garantire nel complesso lo standard prescritto.

Come accesso a questo parcheggio dovrà essere utilizzato esclusivamente quello esistente.

I conteggi relativi alla determinazione del "parcheggio e del verde privato" rispettivamente non inferiori al 20% e al 10% della superficie coperta realizzata o ristrutturata e quelli relativi all'individuazione del 10% della superficie fondiaria da destinarsi per "attrezzature", previste al punto a) del presente articolo, dovranno essere verificati e conteggiati rispettivamente in riferimento all'intera superficie coperta di proprietà: quella già realizzata più quella realizzabile su tutta la quota-parte di area di proprietà della ditta richiedente.

Per la zona Ic5 dovranno essere altresì essere rispettati i seguenti indici:

- La distanza dal confine diretto con l'area Rc9 residenziale dovrà essere quella prevista dall'art. 15 delle presenti N.T.A.

- Il numero di piani per destinazione ad uffici e commercio, connesso all'attività, non dovrà essere superiore a 3.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica-tecnica illustrativa (ed in particolare le Considerazioni conclusive) che si intendono espressamente richiamate.

**7** La zona Ic4, individuata nel dettaglio nelle tavole del P.R.G.C. di Moretta dal 1994 ma esistente fin dal 1971, posta sul bordo estremo del confine del P.T.O. del Po, in area A1, è delimitata a levante dalla Strada Statale che coincide con un "percorso storico accertato" individuato dal P.T.O. del Po (art.3.7) pertanto l'ampliamento concedibile, pari ad un rapporto di copertura di 1/3 della superficie fondiaria, potrà essere realizzato esclusivamente sul lato opposto a quello del percorso viario da salvaguardare e comunque a una distanza superiore ai 50 m. dal ciglio strada a norma dell'art. 3.7.4 – comma 2) del P.T.O. del Po e dovrà essere garantita l'attuale permeabilità del terreno impedendone l'impermeabilizzazione e prevedendo, ove fosse necessario, il ricorso a pavimentazioni alternative "non impermeabilizzanti" quali ghiaie, cubetti in porfido o autobloccanti.

Nella fase di completamento si dovrà inoltre provvedere alla progettazione di opportune "quinte", realizzate con piantumazioni di essenze locali, tali da ridurre l'impatto delle strutture edificate sull'ambiente circostante.

**7 bis** Nell'area Ic7 è fatto obbligo di intervenire con "permesso di costruire" considerando già attuate le dismissioni.

I conteggi relativi alla determinazione del "parcheggio e del verde privato" rispettivamente non inferiori al 20% dovranno essere verificati e conteggiati, al momento della richiesta "permesso di costruire", in riferimento all'intera superficie coperta di proprietà.

Per la zona Ic7 il numero di piani per destinazione ad uffici e commercio, connesso all'attività, non dovrà essere superiore a tre.

**8** L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a quella degli edifici esistenti, salvo sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie.

#### **b) Zone di riordino Ir.**

**1** Sono zone parzialmente realizzate, comprendenti impianti industriali esistenti e da mantenere in cui sono previste possibilità di ampliamento per lo sviluppo e l'ammodernamento di quegli impianti produttivi, previa adeguata riorganizzazione dell'area, delle infrastrutture e dei servizi, nonché nuovi insediamenti industriali od artigianali aggiuntivi di riordino.

L'attuazione del P.R.G.C. avviene mediante piani esecutivi preventivi nel rispetto dei seguenti indici:

- superficie di intervento Sm	= intera area perimetrata <sup>1</sup>
- aree a parcheggio e servizi pubblici	= 10% Sm
- indice di copertura fondiaria	= 0,5 mq/mq di Sf
- n. piani per destinazione uffici, commercio	= 2
- parcheggio privato	= 15% di Sc
- aree a verde privato piantumato	= 10% di Sc
- distanze dai confini	= vedi art. 15

**2** È facoltà del Consiglio Comunale in sede di approvazione del P.E.C. di consentire che in luogo della totale dismissione prevista di aree per servizi e parcheggi, quota della stessa non eccedente il 50% venga vincolata come "area privata di uso pubblico".

**3** Nella zona Ir1 con P.E.C. già approvato ed in corso di avanzata realizzazione sono confermate tutte le modalità esecutive contenute nella convenzione stipulata.

Queste modalità costruttive sono da considerarsi estese anche all'ampliamento della zona effettuato con la variante n.°10 del settembre 2001.

**4** L'area in dismissione prevista per la zona Ir2 dovrà venire localizzata lungo il fronte di Via Pinerolo.

**5** Per quanto concerne l'impianto di depurazione esistente in area Ir1, già comunque soggetto al controllo degli Enti preposti (Arpa, Asl, etc.) e altri eventualmente realizzabili, potranno essere dotati di tecnologie che, a giudizio di questi stessi Enti di controllo, consentano la definizione di una fascia di rispetto compatibile con la realizzazione di eventuali nuove strutture all'interno delle aree stesse.

**6** Nella zona Ir3 derivata dall'accorpamento di parte delle zone Ic1 e In1, l'attuazione del P.R.G.C. avviene mediante concessione convenzionata nel rispetto dei seguenti indici:

- superficie di intervento: ..... = intera area perimetrata = mq. 35.969
- aree a parcheggio e servizi pubblici: = quelle già a suo tempo definite con le precedenti convenzioni + quelle relative ai circa 2000 mq. della Via Agnelli;
- superficie copribile: ..... = mq. 14.811
- n. piani per destinazione uffici, commercio: ..... = 2

- parcheggio privato e aree a verde privato piantumato:  
..... = parcheggio privato: 15% di Sc +verde privato 10% di Sc)
- distanze dai confini: ... ..... = vedi art. 15

La convenzione dovrà normare:

- l'assetto planimetrico e distributivo delle opere realizzate e da realizzare;
  - l'individuazione e ricollocamento dei servizi pubblici (fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica,) presenti nelle Vie Agnelli e Manta;
  - la monetizzazione dell'area a parcheggio e servizi pubblici aggiuntiva (via Agnelli);
  - la realizzazione del tronco viario necessario per il nuovo accesso (quello ceduto con area pari a quella della porzione di Via Manta inglobata nella proprietà);
  - le modalità e le tempistiche delle realizzazioni, delle dismissioni e delle permutate con il Comune;
  - gli oneri a carico della ditta IN.AL.PI. relativi allo spostamento dei servizi pubblici di proprietà comunale e per la realizzazione del nuovo innesto sulla provinciale.
- 7 L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a quella degli edifici esistenti, salvo sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie.

<sup>1</sup> Fatto salvo il diritto del richiedente di proporre, motivandola, una "sub area funzionale" che non incida sulla razionale attuazione ed infrastrutturazione (come specificato nella Circ. P.R.G. 05 agosto 1998 n°12/PET), la cui definizione sarà sottoposta, di volta in volta, all'approvazione del Consiglio Comunale

**c) Zone industriali di nuovo impianto In.**

1 In tale aree il piano si attua attraverso l'intervento urbanistico preventivo nelle zone In1, In2 e In6 applicando i seguenti indici:

Zone In1, In2 e In6:

- |   |    |                |
|---|----|----------------|
| - superficie minima d'intervento  | Sm | = 10.000 mq    |
| - indice di copertura territoriale  |    | = 3.300 mq/ha  |
| - indice di copertura fondiaria max   |    | = 0,5 mq/mq    |
| - aree per attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi   |    | = 20% Sm       |
| - parcheggi privati   |    | = 15% di Sc    |
| - verde privato piantumato  |    | = 20% di Sc    |
| - n. piani f. t. per edifici destinati a uffici, commercio e attività sociali |    | = 3            |
| - distanza dai confini  |    | = vedi Art. 15 |

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a 11 m. misurati all'estradosso del punto più alto del tetto.

Questa altezza potrà essere derogata, a giudizio della Commissione Edilizia, esclusivamente ove, con puntuali e documentate giustificazioni tecniche, si dimostri la necessità derivante da attrezzature tecnologiche specifiche dell'attività produttiva dell'azienda.

Tale deroga potrà essere concessa anche per limitate porzioni di edificio costituenti strutture strettamente tecniche documentatamente necessarie.

2 Nelle aree In3, In7, In8, In9 e In10 il piano si attua attraverso l'intervento diretto con concessione convenzionata, applicando i seguenti indici:

Zone In3, In7, In8, In9 e In10:

- |                                    |    |               |
|------------------------------------|----|---------------|
| - superficie minima d'intervento   | Sm | = 5.000 mq    |
| - indice di copertura territoriale |    | = 3.300 mq/ha |

- indice di copertura fondiaria max	= 0,50 mq/mq
- aree per attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi	= 20% Sm
- parcheggi privati	= 15% di Sc
- verde privato piantumato	= 20% di Sc
- n. piani f. t. per edifici destinati a uffici, commercio e attività sociali	= 3
- distanza dai confini	= vedi art. 15

La zona In7 dovrà avere un unico accesso sulla S.S. n° 663 ubicato verso il concentrico e realizzato in modo tale da garantire la massima visibilità e sicurezza.

La zona In10 dovrà avere accesso carraio esclusivamente da Via Prese

**3** Per gli insediamenti commerciali dovrà prevedersi un'area per attrezzature di servizio pubblico pari alla superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico; a tal fine potranno computarsi anche aree private da vincolare ad uso pubblico nella proporzione non superiore al 50% della quantità richiesta.

**4** L'area relativa al piano urbanistico preventivo può essere suddivisa in lotti; le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere cedute gratuitamente al Comune dall'operatore privato.

**5** L'attuazione delle aree destinate ad insediamenti produttivi è sottoposta alla presentazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo o di concessione diretta (nei casi In3, In7, In8, In9 e In10), di una perizia geologico-tecnica che determini, se del caso, le opere necessarie a garantire la stabilità e/o la non esondabilità delle aree di intervento.

## **Capo 4 - IL COMMERCIO**

### **Articolo 24 bis - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla l.r. 12.11.99 nr. 28 e d.c.r. 24.03.06 nr. 59-10831.**

**1** Il Comune di Moretta, con Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007, ha approvato i “criteri comunali di cui all’art. 8 comma 3 del D. Legisl.vo 31 marzo 1998 n° 114 e all’art. 4 comma 1 della L.R. 12/11/1999 n° 28” relativi agli insediamenti commerciali; detti “criteri” disciplinano il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio del commercio ed individuano, in una specifica cartografia, le specifiche zone commerciali in cui è suddiviso il territorio comunale. Queste zone sono riportate nelle tavole di P.R.G.C. in scala 1/500, 1/2000 e 1/5000 e la relativa normativa è stata richiamata nelle presenti N.T.A.

**2** Il P.R.G.C. individua topograficamente le zone di insediamento commerciale definite nei richiamati “criteri” che sono:

- “A1 - addensamento commerciale storico rilevante”
- “L1 – localizzazioni commerciali urbane non addensate”.

**3** La compatibilità territoriale allo sviluppo delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata nella tabella dell’art. 13 dei “criteri” adottati con la Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007:

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A.1.	L.1
Vicinato	Fino a 150	SI	SI
M-SAM 1	151-250	SI	SI
M-SAM 2	251-900	SI	SI
M-SE 1	151-400	SI	SI
M-SE 2	401-900	NO	SI
G-SM1	1.501-4.500	NO	SI <sup>(1)</sup>
G-CC1	Fino a 6.000	NO	SI <sup>(2)</sup>

(1) solo fino a 1.800 mq.

(2) solo fino a 3.000 mq.

**4** Esternamente alle specifiche zone di insediamento commerciale è ammesso l’esercizio di vicinato purché compatibile con le destinazioni d’uso previste dal P.R.G.C. e relative prescrizioni espresse, zona per zona, nelle presenti N.T.A..

**5** In conformità con le prescrizioni dell’art. 16 dei “criteri” sopra richiamati le nuove aperture ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato dovranno rispettare gli standard urba-

nistici relativi alle superfici da destinare a parcheggio stabiliti dalle presenti N.T.A.. L'area relativa alla soddisfazione degli standard a parcheggio dovrà essere ricavata nell'area di pertinenza dell'edificio in cui è ubicata l'unità commerciale, al di fuori della sede stradale o, in via eccezionale, qualora ne sia riconosciuta l'impossibilità, potrà essere monetizzata (se previsto per la specifica zona), come meglio specificato più avanti.

6 La "classificazione delle tipologie di strutture distributive" in base alla quale si calcoleranno gli standard, il fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta è contenuta nell'art. 6 dei "criteri" adottati con la Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007:

#### Classificazione delle tipologie di strutture distributive

1. Gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D. Lgs. 114/98, si suddividono in:
  - Esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 150 mq.;
  - Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra 151 mq. fino a 1.500 mq.;
  - Grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
  - Centri commerciali.
2. Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie nel rispetto della libera concorrenza, le medie e le grandi strutture di vendita sono classificate adottando la classificazione di cui al comma 2 dell'articolo 8 degli Indirizzi regionali. La classificazione delle medie strutture si riporta di seguito:

##### **Esercizi di vicinato**

**Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 150; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali e specifiche limitazioni.**

##### **Medie strutture di vendita:**

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da 151 a 250 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 251 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq

offerta non alimentare:

M-SE1: superficie di vendita da 151 a 400 mq

M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq

##### **Grandi strutture di vendita:**

offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da 1.501 a 4.500 mq

G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq

G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

offerta commerciale non alimentare

G-SE1: superficie di vendita da 1.501 a 3.500 mq

G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq

G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq



G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

**Centri commerciali**

Medie strutture di vendita

M-CC: da 151 a 1.500 mq di superficie di vendita complessiva

Grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq

G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq

G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

3. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico in una media o grande struttura di vendita, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 5, comma 2, nonché il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite dai presenti Criteri per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e per le variazioni di superficie di vendita di cui al successivo articolo 15.

7 Le "modalità di conteggio degli standard e il fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta", conteggiati per ciascun tipo di insediamento, sono contenute nell'art. 18 dei "criteri" adottati con la Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007:

Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

1. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della Legge regionale 56/77, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.
2. Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

TIPOLOGIE	Superficie di vendita	Formula da applicare
M SAM 2	401 – 900	$N = 35 + 0,05 ( S - 400 )$
M SE 2	401 – 900	$N = 0,045 X S$
G SM 1	1501 - 4500	$N = 245 + 0,20 ( S - 2500 )$
G CC 1	Fino a 6000	$N = N + 0,12 X S$

3. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
  - a) mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
  - b) mq. 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
3. Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare solamente lo standard minimo

per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, n. 3), della legge Regionale n. 56/1997, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.

4. Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui all'articolo 25 degli Indirizzi Regionali. Dalla planimetria allegata al progetto si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio.
5. La verifica della dotazione del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per ciascuna delle tipologie di cui all'articolo 6 dei presenti Criteri, è da effettuarsi nel caso in cui venga rilasciata un permesso di costruire od una autorizzazione edilizia.
6. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1, ai sensi dell'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dal comma 2 dei presenti Criteri.
7. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 ed ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 1150/42, così come modificata dalla legge 122/89.

**8** Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq. su tutto il territorio comunale, sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l'impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.

**9** Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate devono dimostrare all'atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

**10** Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 59-10831, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi negli addensamenti A1, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

**11** In tutte le rimanenti aree di P.R.G.C. esterne alle zone di insediamento commerciale, ove è consentito il commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 mq. è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d. lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento com-

presa tra 4.000 e 8.000 si richiama il comma 7, art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000 si richiama il comma 8, art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Per i casi previsti nei commi precedenti si richiamano i commi 9 e seguenti dell'art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i..

**12** Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 114/98.

**13** La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "bene culturale e ambientale" dal P.R.G.C. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

**14** Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

#### **Articolo 25 - Zone commerciali esistenti e confermate: Ce.**

**1** Il P.R.G.C. individua le aree con insediamenti aventi carattere principalmente commerciale evidenziandole nella tavola di azionamento alla scala 1:2000.

**2** In queste aree sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione o di ristrutturazione interna ai fini di una più razionale organizzazione commerciale e/o per adeguamento dei servizi.

**3** L'ampliamento dell'attività commerciale esistente è consentito fino ad un massimo di superficie coperta pari al 50% dell'area fondiaria garantendo altresì spazi per pubblici servizi in misura pari all'80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% per parcheggio pubblico; per il computo possono comprendersi anche aree private da assoggettare ad uso pubblico nella proporzione non superiore al 50% della quantità richiesta.

**4** E' inoltre ammessa, nel rispetto del rapporto di copertura di cui al comma precedente, la residenza del titolare o del custode per una superficie utile complessiva di 120 mq.

**5** In deroga a quanto sopra gli interventi di tipo impiantistico e/o di carattere tecnologico saranno possibili, nel rispetto degli indici di zona. Sempre in deroga sono consentiti, nel rispetto dei limiti di copertura di cui al precedente comma 3, con la possibilità offerta dal successivo comma 4, interventi edilizi per l'insediamento di nuove attività commerciali.

La documentazione progettuale, in questo caso, dovrà prevedere, oltre alla verifica, sui relativi lotti di competenza, del rapporto di copertura relativo alla porzione confermata e alla nuova edificazione prevista, anche una planimetria d'insieme che illustri dettagliatamente la situazione finale dopo la realizzazione degli interventi edificatori correlati con quanto richiesto dal

comma 3) che, in questo caso, dovrà essere previsto anche per il lotto comprendente l'attività esistente.

**6** Gli interventi edilizi sono possibili previo rilascio di singolo permesso di costruire.

**7** Per il complesso immobiliare individuato in cartografia di P.R.G.C. a nord del concentrico con fronte su Via Pollano (ex-mobilificio Turello), in considerazione della particolare collocazione nel territorio è consentita, oltre all'attività commerciale nei limiti di cui ai commi precedenti, la possibilità di modificare la precedente destinazione d'uso per un riutilizzo con destinazione di pubblico interesse quale, albergo, ristorante, ecc.; in questo caso oltre all'elaborato progettuale dovrà prodursi uno studio dettagliato che determini, in relazione alla utenza che andrà ad insediarsi, il fabbisogno di aree a servizi che comunque non dovrà mai essere inferiore a quanto previsto dal terzo comma del presente articolo.

Il complesso è individuato dal P.T.O. del Po (art. 3.11 – comma 3) come “insediamento arteriale (L)” di completamento, esterno alla fascia fluviale.

L'area è delimitata a levante dalla Strada Statale che coincide con un “percorso storico accertato” individuato dal P.T.O. del Po (art. 3.7) pertanto l'ampliamento concedibile, non superiore al 20% della volumetria esistente.

Per quanto riguarda la realizzazione di eventuali parcheggi dovrà essere garantita l'attuale permeabilità del terreno impedendone l'impermeabilizzazione e prevedendo, ove fosse necessario, il ricorso a pavimentazioni alternative “non impermeabilizzanti” quali ghiaie, cubetti in porfido o autobloccanti.

### **Articolo 26 - Zone commerciali di nuovo impianto: Cn.**

**1** L'attuazione di queste aree è sottoposta a preventivo piano esecutivo che dovrà garantire idonei accessi alla zona senza realizzare nuove intersezioni con la strada statale per Saluzzo.

**2** Oltre alla destinazione specifica commerciale, le aree possono essere utilizzate per la realizzazione di strutture di interesse generale come alberghi, ristoranti e locali per spettacolo.

**3** Il piano esecutivo dovrà rispettare i seguenti indici:

- |  |    |   |
|--|----|---|
| - superficie minima di intervento  | Sm | = 2.500 mq  |
| - superficie coperta massima   |    | = 35% di Sm   |
| - indice di edificabilità territoriale (solo per destinazioni consentite, non commerciali) |    | = 1 mc/mq   |
| - aree a servizi pubblici per insediamenti commerciali                                     |    | = 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno il50% per parcheggio pubblico fino a 400 mq. di superficie di vendita. Per superfici di vendita superiori vedere l'art. 24bis comma 7 delle presenti N.T.A |
| per altri insediamenti consentiti  |    | = 25% di Sm di cui almeno il50% per parcheggio pubblico   |

- area a parcheggio privato	= 10 mq/100 mc di costruzione
- area a verde privato	= 15% di Sm.
- n. piani f.t.	= 3
- altezza massima	= mt 9,50.

**4** Ai fini della determinazione della quantità di aree per servizi pubblici possono comprendersi anche aree private per le quali sia previsto l'assoggettamento ad uso pubblico nella proporzione non superiore al 50% della quantità minima richiesta.

**5** Unitamente agli elaborati richiesti per l'approvazione degli S.U.E. relativi alla realizzazione delle strutture non commerciali consentite deve essere prodotto uno studio dettagliato che determini, in base alla specifica destinazione richiesta, il fabbisogno di aree necessarie al soddisfacimento delle esigenze dell'utenza prevista. In ogni caso l'Amministrazione Comunale, su parere esplicito della Commissione Igienico Edilizia, potrà richiedere una dismissione di aree per servizi maggiore della dotazione minima prescritta dal presente articolo.

**6** E' consentita la residenza per il titolare o il custode dell'attività commerciale con superficie utile abitabile di 120 mq.

**7** L'attuazione delle aree destinate ad insediamenti commerciali è sottoposta alla presentazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di una perizia geologico-tecnica che determini, se del caso, le opere necessarie a garantire la stabilità e/o la non esondabilità delle aree di intervento.

## Capo 5 - L'AGRICOLTURA

### Articolo 27 - Zone agricole normali: A.

1 Ai fini normativi per l'attuazione del P.R.G.C. si distinguono gli allevamenti in base alle seguenti definizioni:

- sono considerati allevamenti aziendali quelle attività nelle quali il rapporto tra peso vivo ed ettaro di superficie aziendale non superi i 40 q.li. Alla determinazione della superficie aziendale concorrono le aree agricole di proprietà dell'imprenditore, le eventuali aree agricole in affitto dimostrabili con regolare contratto registrato.

- sono allevamenti di tipo intensivo industriale quelle attività nelle quali il rapporto suddetto risulti essere superiore ai 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie di azienda, calcolata come sopra specificato.

2 Nelle zone agricole normali sono consentite:

a)- costruzioni a diretto servizio dell'agricoltura, quali abitazioni, stalle, porcilaie, concimaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.

b)- costruzioni adibite alla conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte al sociale.

c) - costruzioni per allevamenti di tipo intensivo.

Per questo tipo di attività produttiva il progetto di piano regolatore non prevede la possibilità di realizzazione di nuove strutture. Le attività a carattere intensivo esistenti alla data del 19.2.1982 potranno essere soggette ad interventi di tipo manutentivo o potranno richiedere ampliamenti nel rispetto degli indici più sotto riportati.

3 Le nuove edificazioni saranno possibili nel rispetto dei seguenti indici:

- area minima di intervento  
(per nuovi centri aziendali)  $S_m = 5.000 \text{ mq}$
- indice di copertura fondiario  $C_f = 0,25 \text{ mq/mq}$
- distanza dai confini = pari all'altezza del fabbricato fronteggiante più alto con un minimo di 5 mt.
- distanza dai confini dei locali per allevamento = 10 mt
- distanza dei locali ad allevamento bovino da zone extra agricole:
  - per costruzioni di cui alle lettere a) e b) = 50 mt
  - per costruzioni di cui alla lettera c) = 300 mt
- distanza dei locali ad allevamento suini o sanati da zone extra agricole:
  - per costruzioni di cui alle lettere a) e b) = 200 mt
  - per costruzioni di cui alla lettera c) = 300 mt
- distanza fabbricato residenziale da locali allevamento = 10 mt
- distanza locali allevamento da preesistenti edifici residenziali di proprietà di terzi:
  - per costruzioni di cui alle lettere a) e b) = 20 mt
  - per costruzioni di cui alla lettera c) = 50 mt

**4** La concessione edilizia nelle zone agricole è gratuita ed è rilasciata secondo quanto stabilito al comma n.3 dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, successive modifiche ed integrazioni.

**5** Il rilascio della concessione per interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione di un atto d'impegno, da trascrivere a cura della Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del comma n.18 dell'art. 25 della già citata legge regionale;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al comma n.17 dell'art. 25 sempre della stessa legge regionale;
- d) le sanzioni, oltre quelle previste dall'art. 69 della legge regionale sopra detta, per l'inservanza degli impegni assunti; il mutamento della destinazione d'uso è consentito previa regolare richiesta di concessione onerosa solo nei casi previsti dalla più volte citata legge regionale.

**6** Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni rurali vengono definiti, in relazione alle destinazioni colturali dei terreni, come segue:

- a) terreni a colture protette in serre fisse If = 0,06 mc/mq
- b) terreni a colture orticole e floricole specializzate If = 0,05 mc/mq
- c) terreni a colture legnose specializzate If = 0,03 mc/mq
- d) terreni a seminativo ed a prato If = 0,02 mc/mq
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole If = 0,01 mc/mq  
in misura non superiore a 5 ha per azienda
- f) terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo-pastorali If = 0,001 mc/mq  
per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda

**7** Le destinazioni colturali in atto ed in progetto fanno parte integrante dell'atto d'impegno sopra detto ai fini delle sanzioni previste dall'art. 69 della legge regionale citata.

**8** Al fine del calcolo del volume abitativo la proprietà aziendale va computata al netto delle aree incolte ed al lordo degli edifici esistenti.

**9** E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro una distanza non superiore a 1000 mt dai limiti del territorio comunale.

**10** Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

**11** L'accorpamento può essere consentito fino alla realizzazione di un volume residenziale al servizio dell'azienda non superiore a 600 mc.

**12** Tutti gli interventi edilizi relativi ad edifici residenziali, siano essi fabbricati esistenti o di nuova costruzione, dovranno essere effettuati nel massimo rispetto dei materiali e della tipologia locale.

Gli interventi edilizi da eseguirsi su strutture tecniche sono così regolamentati:

- a) su strutture esistenti in edifici o porzioni di edifici realizzati antecedentemente all'anno 1930: gli interventi dovranno essere effettuati nel massimo rispetto del valore storico-documentario dell'edificio;
- b) gli interventi edilizi di adattamento, adeguamento, ampliamento, nonché quelli di demolizione e ricostruzione (ove consentiti) di edifici posteriori all'anno 1930 e quelli di nuova costruzione occorrenti per le mutate esigenze aziendali o richiesti da nuove normative o da nuove tecnologie, nel caso che non si intenda edificare strutture che ripropongano tipologie ispirate al massimo rispetto dei materiali e degli schemi locali, dovranno prevedere soluzioni tecniche ed architettoniche ispirate alle più avanzate e moderne tecnologie.

La progettazione di queste nuove strutture dovrà essere rivolta a migliorare le condizioni di vita degli animali, la qualità dei prodotti e la funzionalità tecnica dell'azienda. In questo caso l'introduzione di manufatti tipologicamente nuovi sarà giustificata dal migliore rapporto forma/funzione e dal comprovato miglioramento della qualità dei risultati.

Al fine del raggiungimento degli scopi che ci si prefigge, per esempio, per quanto concerne la copertura delle stalle, è considerata migliorativa la scelta di un tipo di copertura per ricoveri di animali che tenga conto di due obiettivi fondamentali: il "benessere animale" e la "sanità dell'allevamento". In quest'ottica l'impiego di coperture in materiale metallico coibentato raggiunge pienamente questi obiettivi.

Per quanto riguarda il benessere animale, l'uso di tale materiale assieme ad idonee aperture, favorisce una temperatura stagionale costante ed un tasso di umidità ambientale favorevole senza sottoporre gli animali ricoverati ad uno stress, che si ripercuoterebbe sulle produzioni animali (latte, carne).

La superficie sottostante il pannello è molta liscia e ciò non facilita l'insediamento di insetti o di altri animali indesiderati ed inoltre tutte le operazioni di pulizia e di sanificazione sono facilitate ed hanno maggiore efficacia.

Parlando di sanità dell'allevamento, bisogna considerare che:

- la stalla è il primo locale adibito per le produzioni alimentari umane (latte e carne).
- Nei capi presenti può insorgere una malattia che pregiudicherebbe l'allevamento con le relative produzioni.

Queste due considerazioni consigliano l'impiego di materiali facilmente pulibili e sanificabili.

L'adozione del pannello metallico coibentato, proprio per la facilità di pulizia e di sanificazione è da ritenersi più idoneo rispetto ad altri tipi di copertura quali cemento armato, legno o il tetto a coppo, dove sicuramente le operazioni di pulizia e sanificazione risultano essere più problematiche, in conseguenza del tipo di materiale, della tecnica di costruzione e della minor facilità propria dell'operazione.

Le coperture così realizzate dovranno essere colorate in modo da inserirsi nell'ambiente in cui verranno realizzate e l'accoglimento del colore proposto (e campionato) è demandato alla Commissione Igienico Edilizia.



Il paramento murario esterno dovrà essere realizzato in mattoni a vista, in blocchetti autoportanti o di rivestimento senza o con intonaco con l'esclusione di pannelli prefabbricati in cemento lasciati "a vista" e di pannelli in lamiera.

In generale su tutte le strutture tecniche è concessa l'installazione di pannelli fotovoltaici con funzione anche di copertura; sugli edifici esistenti l'autorizzazione a questa installazione è subordinata ad un progetto che illustri la soluzione estetica del "raccordo" fra queste superfici a pannelli e la restante porzione di tetto tradizionale.

Le strutture tecniche di nuova realizzazione o quelle per le quali si richieda di intervenire con ricostruzioni, ampliamenti e modifiche, ove non risulti assolutamente impossibile per le distanze dai confini, dovranno essere schermate con barriere piantumate predisposte in modo di porle al riparo dai venti dominanti e schermarle verso la viabilità pubblica.

Il rilascio del permesso per costruire sarà condizionato alla dimostrazione che l'edificio proposto realizzi nei suoi singoli componenti (tetto, pareti, serramenti, etc.) un effettivo e reale miglioramento igienico, funzionale e tecnico dell'opera (secondo gli studi più avanzati in materia) rispetto ad un edificio tradizionale.

**13** Per le porzioni di territorio ricadenti nelle tre fasce individuate dal Piano Stralcio delle fasce fluviali e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP, che nel nostro caso coincidono, valgono le seguenti limitazioni:

**a - fascia A) – “fascia di deflusso della piena” definita anche nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP come “Classe IIIc”.**

Sono queste porzioni di territorio ad alta pericolosità geomorfologica e ad elevato rischio per le quali non è possibile alcuna utilizzazione urbanistica.

In questa fascia per garantire le condizioni di sicurezza sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;  
senza aumento di superficie o volume e accompagnati da interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici.

**b - fascia B) – “fascia di esondazione” definita anche nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP come “Classe IIIa”.**

Sono porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri idrogeomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Si tratta di aree alluvionabili da acqua ad energia alta o relativamente alta che richiedono la previsione di interventi di riassetto dell'alveo di piena del Po e del Varaita.

In questa fascia sono consentite opere di:

- 1) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- 2) interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
- 3) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

La quota di livello di pavimento finito del primo piano abitabile dovrà trovarsi ad un'altezza di almeno m. 1.50 sull'esistente piano di campagna e, comunque, ad una quota conforme alla risultanza di uno specifico studio idraulico-geomorfologico da predisporre a carico del privato richiedente. Tale studio dovrà essere verificato dall'Amministrazione Comunale.

**c - fascia B) “fascia di esondazione” definita anche, nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP come “Classe IIIb”.**

Sono porzioni di territorio già edificate che presentano caratteri idrogeologici abbastanza penalizzanti che richiedono la previsione di interventi di riassetto dell'alveo di piena del Po e del Varaita.

In questa fascia gli elementi di rischio di inondabilità da parte di acque ad alta energia sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In questa fascia, in assenza degli interventi di riassetto, sono consentite esclusivamente opere di:

- 1) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- 2) interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
- 3) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

La quota di livello di pavimento finito del primo piano abitabile dovrà trovarsi ad un'altezza di almeno m. 1.50 sull'esistente piano di campagna e, comunque, ad una quota conforme alla risultanza di uno specifico studio idraulico-geomorfologico da predisporre a carico del privato richiedente. Tale studio dovrà essere verificato dall'Amministrazione Comunale.

**d - fascia C) “area di inondazione per piena catastrofica” definita anche, nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP come “Classe II”.**

Sono porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modeste pericolosità geomorfologica, sono connesse essenzialmente a possibili allagamenti da parte di acque a bassa energia e di modesta altezza.

Le N.T.A. del Piano prevedono già su tutto il territorio comunale la possibilità di utilizzare il piano terreno ad uso di autorimessa e locali di servizio alla residenza (con la sola limitazione

di m. 2.40 di altezza interna) in quanto l'altezza della falda freatica in molte zone del Comune impedisce la realizzazione di locali interrati.

Per la porzione di territorio ricadente in questa "fascia", qualora i richiedenti intendessero utilizzare il piano terreno dei nuovi edifici per usi diversi da autorimessa, e locali di servizio alla residenza, all'atto della richiesta di concessione edilizia, autorizzazione o della D.I.A. dovrà essere predisposto uno specifico studio idrogeologico e/o idraulico, da predisporre a carico del privato richiedente, che indichi le eventuali cautele da prevedere nella realizzazione.

14 Nelle aree agricole, con la sola esclusione di quelle contenute nelle fasce "A" e "B" del P.S.F.F., sono consentiti, in deroga, per motivi di sicurezza, i depositi di bombole per GPL purché realizzati in regola con la normativa di prevenzione incendi.

### **Articolo 27bis - Attività agrituristiche.**

**1** In tutto il territorio comunale sono consentite, nei fabbricati agricoli esistenti, attività agrituristiche a gestione familiare o cooperativa da concedersi agli imprenditori agricoli (anche non a titolo principale di cui al penultimo e ultimo comma dello art.2 della L.R. 12.10.1978 n.63 e succ.ve mod.ni ed int.ni) singoli ed associati (v. art.10 - primo comma L.R. n.31/'85) nel rispetto della L.R n.38 del 23.03.1995, nonché siano rispettati i seguenti requisiti:

- a) i locali destinati all'attività agriturbistica siano funzionalmente collegati all'abitazione dell'imprenditore agricolo (V. art.10 - sec. comma L.R. n.31/'85);
- b) i limiti di ricettività sono stabiliti dal terzo comma dell'art.10 della citata L.R. n.31/'85; in ogni caso la cubatura residenziale complessiva dell'abitazione dell'imprenditore agricolo e dell'alloggio agriturbistico non può essere superiore a 1500 mc. (commi 12-13 art.25 L.R.n.56/'77 e succ.ve mod.ni ed integraz.ni);
- c) i requisiti igienici siano adeguati e proporzionati alla ricettività prevista.

**2** Il mutamento di destinazione d'uso fra residenza rurale e residenza agriturbistica e viceversa non e' subordinato al rilascio di concessione o autorizzazione (art.11 ultimo comma L.R.n.31/'85), purché non comporti l'esecuzione di interventi edilizi, i quali sono subordinati a specifici provvedimenti amministrativi a norma dell'art.48 della L.R.n.56/'77 e succ.ve mod.ni.

**3** Tutti gli interventi debbono comunque essere conformi alle prescrizioni delle vigenti leggi regionali e statali che regolamentano la materia.

**Articolo 28 - Zone agricole frazionali, Af e “centri edificati” Ne.**

**Zone Af.**

1 Queste zone, composte in prevalenza da case coloniche, sono destinate alla residenza rurale ed al completamento dei gruppi di abitazione formati nel tempo nei centri secondari del Comune.

2 E' consentito il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente con trasformazioni ad uso residenziale attraverso interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

3 Nel recupero degli immobili esistenti, il piano terreno potrà essere destinato anche ad autorimessa privata e/o per attività di servizio alla residenza purché di natura non nociva nè molesta.

Interventi di nuova costruzione ad uso agricolo saranno possibili con interventi edilizi diretti applicando i seguenti indici:

- indice di densità fondiaria per le residenze	= 0,70 mc/mq
- indice di copertura fondiario conteggiato sul totale delle costruzioni presenti sul lotto	= 0,45 mq/mq
- parcheggio inerente alle costruzioni residenziali	= 10 mq/100 mc
- distanza dal ciglio stradale	= 6 mt

Le nuove edificazioni, a secondo dei casi, dovranno rispettare le distanze previste all'art.15 e all'Art.27.

4 Attività quali ristoranti, piccole attività artigianali (fabbro, meccanico, ...) e commerciali di supporto, tipiche di questi nuclei frazionali, sono consentite solo se esistenti in tutte le Zone Af mediante recupero di vecchie strutture agricole non più in uso.

5 Tutti gli interventi edilizi (sia su edifici esistenti che di nuova costruzione) dovranno essere effettuati nel massimo rispetto dei materiali e della tipologia locale anche con riferimento a quanto prescritto dall'art. 2.5 comma 5 della N.d.A. del P.T.O./Po fatto salvo quanto previsto all'art. 27 comma 12 delle presenti N.T.A.

6 Gli interventi sopra descritti ai punti 2, 3 primo comma e 4 non sono concessi nella porzione di territorio ricadente nella classe IIIb della Circolare 7/Lap.

7 **La frazione Piattera**, individuata come “annucleamento rurale”, è posta lungo un “reticolo ecologico minore”, così individuato ai sensi dell'art. 3.3 del P.T.O. del Po.

Lungo il bordo delle Bealere (Bealera Vecchia e Bealera di Faule) sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione agraria, di miglioramento fondiario e di infrastrutturazione che rispettino la continuità, la tipologia, la densità e le caratteristiche di impianto del “reticolo ecologico minore”, espressamente mirati alla rinaturalizzazione dei luoghi.

La parte edificata della frazione posta a nord ricade in una porzione di territorio classificata, ai sensi del “Piano Stralcio delle Fasce Fluviali”, fascia di esondazione (fascia B) e nella “classe IIIb individuata dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP nella quale gli elementi di rischio di inondabilità da parte di acque ad alta energia sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In questa fascia, in assenza degli interventi di riassetto, sono consentite esclusivamente opere di:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
- c) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

La quota di livello di pavimento finito del primo piano abitabile dovrà trovarsi ad un'altezza di almeno m. 1.50 sull'esistente piano di campagna e, comunque, ad una quota conforme alla risultanza di uno specifico studio idraulico-geomorfologico da predisporre a carico del privato richiedente. Tale studio dovrà essere verificato dall'Amministrazione Comunale.

**8 La frazione Roncaglia**, individuata come “annucleamento rurale”, ricade su di un “percorso di fruizione”, individuato dal P.T.O. del Po (art. 3.8).

Fuori dalla perimetrazione, a norma dell'art. 3.7.4 – comma 3) dovrà restare ineditata l'area compresa in una fascia di rispetto di m. 50 per parte dal ciglio.

L'intera frazione ricade in una porzione di territorio classificata, ai sensi del “Piano Stralcio delle Fasce Fluviali”, fascia di esondazione (fascia B) e nella “classe IIIb individuata dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP nella quale gli elementi di rischio di inondabilità da parte di acque ad alta energia sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In questa fascia, assenza degli interventi di riassetto, sono consentite esclusivamente opere di:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
- c) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

La quota di livello di pavimento finito del primo piano abitabile dovrà trovarsi ad un'altezza di almeno m. 1.50 sull'esistente piano di campagna e, comunque, ad una quota conforme alla risultanza di uno specifico studio idraulico-geomorfologico da predisporre a carico del privato richiedente. Tale studio dovrà essere verificato dall'Amministrazione Comunale.

**9 La frazione Brasse**, individuata come “annucleamento rurale”, ricade su di un “percorso storico”, individuato dal P.T.O. del Po (art. 3.7).

Fuori dalla perimetrazione, a norma dell'art. 3.7.4 – comma 2) dovrà restare ineditata l'area compresa in una fascia di rispetto di m. 50 per parte dal ciglio.

L'intera frazione ricade in una porzione di territorio classificata, ai sensi del “Piano Stralcio delle Fasce Fluviali”, fascia di esondazione (fascia B) e nella “classe IIIb individuata dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP nella quale gli elementi di rischio di

inondabilità da parte di acque ad alta energia sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In questa fascia, in assenza degli interventi di riassetto, sono consentite esclusivamente opere di:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
- c) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

La quota di livello di pavimento finito del primo piano abitabile dovrà trovarsi ad un'altezza di almeno m. 1.50 sull'esistente piano di campagna e, comunque, ad una quota conforme alla risultanza di uno specifico studio idraulico-geomorfologico da predisporre a carico del privato richiedente. Tale studio dovrà essere verificato dall'Amministrazione Comunale.

**9bis La frazione Varaita**, individuata come "zona agricola frazionale", ricade in buona parte in una porzione di territorio classificata, ai sensi del "Piano Stralcio delle Fasce Fluviali", fascia di esondazione (fascia B)" e nella "classe IIIb individuata dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP nella quale gli elementi di rischio di inondabilità da parte di acque ad alta energia sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In questa fascia, in assenza degli interventi di riassetto, sono consentite esclusivamente opere di:

- d) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- e) interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
- f) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

La quota di livello di pavimento finito del primo piano abitabile dovrà trovarsi ad un'altezza di almeno m. 1.50 sull'esistente piano di campagna e, comunque, ad una quota conforme alla risultanza di uno specifico studio idraulico-geomorfologico da predisporre a carico del privato richiedente. Tale studio dovrà essere verificato dall'Amministrazione Comunale.

**10 Il complesso di edifici compreso fra la strada vicinale di San Martino e Via Broglio**, che convergono sulla Strada Provinciale n°317, non potrà avere altri accessi diretti sulla stessa Provinciale.

**“Centri edificati: Ne”.**

Il Piano individua come “centri edificati”, indicati nella cartografia di Piano con la sigla NE, gli insediamenti rurali attivi (comprendenti abitazioni e strutture agricole) di una certa consistenza, di antica o recente edificazione, sorti sul territorio comunale lungo i “percorsi di fruizione” individuati ai sensi dell’art. 3.8 del P.T.O. del Po o isolati.

In queste zone è concesso intervenire con le stesse modalità dell’art. 27 delle presenti N.T.A. con le limitazioni previste per le Frazioni Brasse, Piattera e Roncaglia.

In queste aree, ricadenti nell’Area di P.T.O. del Po, non sono consentite nuove edificazioni destinate ad insediamenti non agricoli, ivi compresi quelli invece consentiti al precedente punto 4).

La fascia di rispetto dal ciglio stradale dovrà essere di m. 5.00.

**Articolo 29 - Zone agricole di salvaguardia ambientale, As**

**1** In queste zone è vietata qualsiasi alterazione della morfologia esistente; non è pertanto consentita la realizzazione di alcun tipo di nuova costruzione comprese quelle relative all’impianto di azienda agricola.

**2** Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante e destinati all’attività agricola, al fine di una più razionale sistemazione dell’azienda, possono ottenere ampliamenti dell’attuale superficie coperta, con esclusione delle stalle, sempreché venga rispettato l’indice di copertura fondiario pari a 0,25 mq/mq.

## **Capo 6 - DESTINAZIONI DIVERSE**

### **Articolo 30 - Edifici in contrasto con la destinazione di zona indicata dal P.R.G.C.**

**1** Gli edifici individuati nelle cartografie di piano risultati in contrasto con le destinazioni d'uso previste, sono soggetti alle seguenti norme particolari, fatto salvo quanto eventualmente prescritto in modo specifico:

a) edifici residenziali: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile residenziale preesistente con un max di 40 mq e non siano utilizzabili altre strutture esistenti; l'ampliamento potrà essere richiesto una sola volta e potrà essere concesso solo al proprietario o parente di primo grado che dimostri il titolo di proprietà precedentemente alla data di adozione della presente variante e dopo tale data solo all'avente titolo per successione ereditaria.

b) edifici per attività produttive; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e per i complessi in area agricola con possibilità di ampliamento in misura non superiore al 20% dell'attuale superficie coperta, purché la superficie complessiva non superi il terzo della proprietà fondiaria. L'ampliamento potrà essere concesso una sola volta ed a condizione che vengano realizzati parcheggi interni, convenientemente accessibili, in misura non inferiore al 15% dell'area di proprietà e che vengano corrisposti gli oneri di urbanizzazione.

Negli altri casi saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di miglioramento delle condizioni igieniche.

c) edifici per attività agricola: sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia limitatamente a fabbricati o parti di essi che non riguardino il ricovero di animali e purché l'area complessiva coperta non superi il 40% della superficie fondiaria. Nel rispetto di detta percentuale possono consentirsi ampliamenti "una tantum" pari a 25 mq. di superficie coperta nel caso di intervento atto a migliorare le condizioni igieniche e funzionali della residenza.

d) gli edifici già destinati ad attività agricola e non più in uso anche se in zone a destinazione agricola o di tutela ambientale, possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume o di superficie coperta, al fine di una loro destinazione d'uso residenziale. Non è considerato aumento di volume, e quindi è concesso, adeguare l'altezza interna dei locali già originariamente destinati all'abitazione, a quanto previsto dal D.M. 5 luglio 1975.

e) le "strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, confermate", (e relative aree di pertinenza) comprese nel Centro Storico, evidenziate con apposito retino, qualora venga a cessare l'attività agricola in atto per la quale sono state evidenziate nelle tavole di P.R.G.C., saranno assoggettate automaticamente alla normativa prevista per le "strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, riconvertibili".



**Articolo 31 - Zona a vincolo cimiteriale.**

**1** La zona a vincolo cimiteriale, così come definita sulla base delle indicazioni della delibera di Giunta Regionale in data 27.1.1981, è destinata alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite unicamente piccole costruzioni per la vendita di fiori e i oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

**2** L'edificazione di tali strutture può avvenire solo previo rilascio da parte del Comune di un'autorizzazione temporanea, da regolamentarsi con apposita convenzione.

**Articolo 32 - Zone verdi di rispetto dei corsi d'acqua e Zone vincolate ex legge 431/85**

**1** Lungo le sponde dei fiumi e canali esterni al centro abitato è vietata ogni nuova edificazione, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione per una fascia, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di:

- metri 100, per torrenti (Varaita e Tepice) non arginati
- metri 25, dal piede esterno degli argini maestri per fiumi e torrenti arginati.

**2** Nelle zone verdi di rispetto ai corsi d'acqua sono consentite le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente, oltre alla sistemazione idrogeologica dei terreni.

**3** Nelle aree comprese nel sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po sono consentiti unicamente interventi che non risultino in contrasto con quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 17 aprile 1990, n. 28.

**4** Sono soggette a vincolo ai sensi della legge 8 agosto 1985 n.431 le sponde del fiume Po, dei torrenti Varaita, Tepice e della Bealera del Molino.

**5** Per quanto riguarda il fiume Po, la normativa di riferimento è quella prevista nel P.T.O. e nel Piano d'Area.

**Articolo 32bis - Zone vincolate art.96 – R.D. 523/1904**

**1** Le disposizioni dell'art.96 lett. f) R.D. 523 del 26 luglio 1904 vengono derogate per quanto attiene alla Bealera del Molino nel tratto individuato nella Tav. 4 planimetria di progetto del P.R.G.C.; in tale tratto la distanza minima che i fabbricati devono rispettare dalle sponde è di metri quattro.

### **Articolo 33 - Zone a parco e giardino privato.**

- 1 In tali zone è fatto obbligo di rispettare e di mantenere il verde esistente.
- 2 Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante sono consentite solo operazioni di trasformazione interna compatibili con la destinazione d'uso ammessa per la zona circostante l'area vincolata, risultante dalle tavole di progetto P.R.G.C., e le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- 3 È comunque fatto divieto di incrementare la quantità di superficie coperta esistente fatto salvo un incremento «una tantum» di 25 mq. per unità abitativa.

### **Articolo 34 - Zone destinate alla viabilità.**

- 1 Le zone destinate alla viabilità comprendono: le strade, i nodi stradali, i parcheggi pubblici, le aree di rispetto e di arredo stradale.
- 2 L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.
- 3 Le strade interessanti il territorio comunale sono classificate come segue:
  - a) strade primarie statali o provinciali, con funzione prevalentemente intercomunale; esse sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G.C. e attraverso eventuali nuove immissioni, purché gli accessi secondari distino, l'uno dall'altro, non meno di 500 mt;
  - b) strade secondarie con funzione prevalentemente comunale e di scorrimento veloce; sono accessibili mediante normali immissioni delle strade interne, con obbligo di dare precedenza, che disteranno fra loro almeno 200 metri; le costruzioni marginali dovranno rispettare una distanza minima dal ciglio stradale di mt 20 e 7,50, rispettivamente fuori e dentro il perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G.C. salvo maggiori valori precisati cartograficamente e riportati all'Art. 15, e nelle norme relative ad ogni singola zona.
  - c) strade interne con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili dai lotti in qualsiasi punto, mediante normali immissioni, avranno sezione minima mai inferiore ai 6 mt; per le strade a fondo cieco dovrà essere sempre garantita al fondo della via, una piazzetta di manovra di dimensione non inferiore a quella necessaria per inscrivere un cerchio di diametro di mt 14, salvo diversa precisa indicazione risultante dalle tavole di P.R.G.C.
- 4 In sede di progettazione della rete stradale principale (primaria o secondaria), possono essere previsti nuovi parcheggi situandoli nelle aree di rispetto stradale. La progettazione della nuova viabilità prevista nell'ambito del P.T.O./Po dovrà essere soggetta a studio di verifica di compatibilità ambientale come prescritto dalle N.d.A. del P.T.O./Po e corredata degli studi di cui al 1° comma dell'art.15 delle N.d.A. del P.S.F.F.
- 5 Gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico devono essere previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici, come opere di urbanizzazione secondaria.
- 6 La quantità minima è stabilita per ciascuna zona omogenea ai relativi articoli della presente normativa. Tutti i parcheggi pubblici dovranno essere ubicati marginalmente alle sedi viarie o agli edifici costruiti e le superfici così destinate dovranno essere cedute gratuitamente al comune, insieme alle sedi viarie.

**7** Oltre a questi spazi, vanno previsti le aree necessarie di sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni o ricostruzioni, nella quantità specificata dall'art. 41 sexies della legge 17.8.1942, n.1150, successive modifiche ed integrazioni, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio, oppure promiscuamente, e anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

**8** Le aree di rispetto sono necessarie nella realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti e alla protezione delle sedi stradali nei riguardi dell'edificazione.

In tale area è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti; tuttavia l'area di rispetto conserva il proprio valore ai fini del computo della densità.

Sono unicamente ammesse recinzioni, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde e/o a parcheggio.

Mediante apposita convenzione e a titolo precario, è consentita la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, con possibilità di alloggio, per il proprietario o gestore, della superficie utile non superiore a 95 mq.

**9** Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo eventuali diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

Per ciglio stradale si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che ciclabili o pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, fossi, argini, scarpate, ecc.).

**10** Gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto, possono essere assoggettati ad aumento di volume, per una quantità non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti ovranno avvenire sul lato opposto di quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

### **Articolo 35 - Zone per attrezzature a livello urbano destinate a pubblici servizi.**

**1** Le zone per attrezzature urbane previste dal P.R.G.C. sono destinate al soddisfacimento dei servizi sociali secondo i parametri generali definiti dall'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

**2** La dotazione delle aree per servizi sociali, relativa agli insediamenti residenziali, valutando l'indice volumetrico abitativo medio pari a 90 mc/abitante, dovrà garantire la seguente minima ripartizione:

a) aree per istruzione	4 mq/ab
b) attrezzature di interesse comune	6 mq/ab
c) spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	12,50 mq/ab
d) parcheggi pubblici	2,50 mq/ab
	-----
totale .....	25,00 mq/ab

**3** La dotazione minima per aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi di nuovo impianto ed agli insediamenti confermati in zona di riordino verrà garantita dall'attuazione dei piani esecutivi convenzionati prescritti per le aree stesse mentre per le aree con insediamenti produttivi confermati lo standard richiesto dal sopracitato art. 21 della L.R.

n.56/77 e s.m.i. potrà essere soddisfatto secondo quanto prescritto dall'art. 24 delle presenti norme.

**4** Anche per le attività commerciali esistenti e di nuovo impianto, la dotazione minima di aree per servizi è garantita dalle prescrizioni contenute negli articoli del capo 4° delle presenti norme.

**5** Per quanto riguarda il contesto residenziale, in conseguenza dello standard generale esistente già superiore al minimo di legge, sarà possibile, sentita la Commissione Urbanistica Comunale e con voto deliberativo della Giunta Comunale, applicare il principio della monetizzazione per quelle situazioni che determinino dismissioni di aree che, per localizzazione o modesta quantità, non siano atte ad assolvere funzionalmente il servizio richiesto.

**6** Per le zone produttive e commerciali di nuovo impianto la dismissione di aree per servizi sarà sempre richiesta mentre per le zone Ic, Ir e Ce potrà essere accolta, nella forma sopra detta, la richiesta di monetizzazione per una quantità mai superiore al 50% della quantità minima richiesta dalla presente normativa.

**7** Le somme derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione di aree già individuate nella tavola di azzonamento.

**8** La quantità massima di superficie monetizzabile, valutata nel complesso delle aree di intervento edilizio, non potrà in ogni caso superare i 10.000 mq.

### **Articolo 36 - Zone a verde pubblico.**

**1** Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere.

**2** In queste zone sono consentite, previo rilascio di una autorizzazione da regolamentarsi con apposita convenzione, unicamente costruzioni che integrino la destinazione di zona e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi bar per bibite e piccolo ristoro, dehors, impianti ricreativi, boxes per mostre a carattere temporaneo.

**3** Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee in diritto di superficie, rilasciate dall'Amministrazione Comunale o in proprietà ed approvate in sede di Consiglio Comunale.

**4** Le aree di pertinenza delle costruzioni stesse dovranno essere comunque mantenute di uso pubblico con obbligo di sistemazione a verde con alberature, da parte del concessionario.

**5** Per ottenere la concessione edilizia, le aree di cui al presente articolo, dovranno essere dotate delle opere di urbanizzazione primaria.

**6** E' concesso, in via eccezionale, un aumento «una tantum» di 50 mq. utili e calpestabili massimi, per tutti gli edifici esistenti.

### **Articolo 37 - Zone per impianti pubblici.**

**1** Impianti e strutture tecniche, pubbliche, o di interesse pubblico, quali: centrali Enel, centrali telefoniche, cabine per valvole di acquedotto, vasche o impianti di depurazione, ecc. possono essere costruiti in qualunque punto del territorio Comunale, anche se non precisato nelle destinazioni di zona. Gli impianti di depurazione non possono essere localizzati nelle aree ricadenti nella fascia A del P.S.F.F. mentre possono essere localizzati nella fascia B qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori della fascia, previo parere di compatibilità dell'Autorità di bacino. Inoltre non sono soggetti a vincolo di indici di edificabilità, di rapporto di superficie coperta e di altezza, mentre dovranno rispettare le distanze dai confini e dai cigli stradali con la sola esclusione delle piccole cabine di trasformazione Enel e telefoniche.

**2** L'edificazione pertanto sarà possibile mediante singola concessione edilizia.

**3** La semplice posa di cavi relativi a linee di nuovo impianto, sia a livello urbano che extra-urbano, o per sostituzione di linee preesistenti, è soggetta a semplice autorizzazione.

**4** Gli interventi edificatori di cui sopra da localizzare nelle fasce A e B del P.S.F.F. sono ammissibili alla condizione che non ostacolino il deflusso dell'acqua e non limitino in modo significativo la capacità di invaso e sono comunque soggetti al parere di compatibilità<sup>6</sup> espresso dall'autorità idraulica competente.

### **Articolo 38 - Norma particolare per trivellazione nuovi pozzi.**

**1** Su tutto il territorio comunale, esclusa la porzione ricadente nella fascia A del P.F.S.S., sarà possibile la trivellazione di pozzi ad uso irriguo purché la loro profondità massima non superi i 40 metri.

**2** Il richiedente nel formulare la necessaria domanda all'Amministrazione per il rilascio dell'autorizzazione, dovrà specificare il diametro e la profondità dell'opera che intende realizzare nonché il tipo di protezione dell'area in superficie onde evitare qualsiasi tipo di danneggiamento o pericolo per cose e persone.

### **Articolo 38 bis – Zone di salvaguardia del pozzo comunale.**

Nelle aree di salvaguardia individuate in cartografia dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

**A) Zona di tutela assoluta.**

Tale area, corrispondente alla particella catastale n° 904 del Foglio 12, dovrà essere adibita esclusivamente alle opere di presa ed a costruzioni di servizio; dovrà essere provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

---

<sup>6</sup> Per lo studio della compatibilità vedasi la direttiva dell'Autorità di bacino pubblicata sulla G.U. 11/05/'99 n° 225 avente per oggetto "criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B"

**B) Zona di rispetto ristretta: isocrona 60 giorni.**

In questa Zona sono vietate le attività previste dall'art. 21 del D.L.vo 152/99, ovvero:

- a) la dispersione, di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame.

In occasione di interventi di manutenzione, le fognature esistenti dovranno essere sostituite con fognature a doppia tubazione, al fine di garantire da eventuali perdite delle stesse.

In questa zona potranno essere ammessi solamente interventi edilizi che non comportino un aumento del carico inquinante potenziale, quindi un aumento di rischi per il pozzo comunale.

**C) Zona di rispetto allargata.**

In questa seconda area più allargata si ritiene che, rispetto alla zona di rispetto a 60 giorni, possano essere ammessi insediamenti di tipo residenziale o produttivo ad esclusione di quelle attività che prevedano l'utilizzo di sostanze pericolose.

In particolare si dovrà evitare sempre la dispersione nei corpi idrici superficiali di reflui e liquami anche se conformi ai limiti tabellari previsti dalla normativa, come pure dovrà essere previsto un divieto d'uso di pesticidi e fertilizzanti che possano essere trasportati dalle acque superficiali o lisciviati in falda.

In ogni caso dovrà essere richiesto un parere alla competente autorità sanitaria locale per ogni tipo di insediamento in questa zona al fine di verificarne la compatibilità.

Si richiamano in ogni caso tutte le prescrizioni di cui alla Determinazione Regionale n.619 del 28.11.2000

### **Articolo 39 - Insediamenti di impianti ricreativi e sportivi.**

- 1 Su tutto il territorio comunale è concesso l'insediamento di impianti ricreativi e sportivi che non richiedano strutture edificate stabili, con l'unica limitazione imposta da eventuali fasce di rispetto per rischi geomorfologici e/o derivanti da leggi di tutela ambientale.
- 2 La realizzazione di questi insediamenti è comunque soggetta a rilascio di concessione subordinata, per quelli di iniziativa privata, a convenzione.
- 3 Questi impianti saranno da considerarsi equiparati, a tutti gli effetti, ad attrezzature di pubblico interesse.
- 4 Gli interventi edificatori di cui sopra da localizzare nelle fasce A e B del P.S.F.F. sono ammissibili alla condizione che non ostacolino il deflusso dell'acqua e non limitino in modo significativo la capacità di invaso e sono comunque soggetti al parere di compatibilità<sup>7</sup> espresso dall'autorità idraulica competente.

### **Articolo 40 - Aree destinate alla protezione civile e Area destinata ad "isola ecologica".**

- 1 Il P.R.G.C. individua un'area da vincolarsi all'uso della protezione civile.
- 2 Sui terreni vincolati è fatto divieto di effettuare piantumazioni che possano risultare di impedimento o di ostacolo all'eventuale utilizzo immediato dell'area.
- 3 Il Piano individua anche un'area da destinare ad "isola ecologica" per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani ricuperabili. Quest'area dovrà essere opportunamente schermata sul perimetro con piantumazioni arboree e/o siepi che impediscano la vista diretta dei materiali depositati.

### **Articolo 41 – Aree relative al sedime dell'ex ferrovia.**

- 1 Queste aree, costituite dal vecchio tracciato ferroviario in disuso verso Saluzzo, che in cartografia risultano indicate con la simbologia di "ferrovia in disuso", sono da considerarsi, al momento della presente variante, "congelate" in attesa degli sviluppi dell'ipotesi di dismissione richiamata all'Articolo 23bis per l'area Re 9 relativa alla "ex stazione ferroviaria". Lo stesso vale per l'area Ic3 e altre proprietà FS, in quanto trattasi di rami ferroviari non ancora soppressi con apposito Decreto Ministeriale: pertanto tutte le proprietà delle FS sono da considerarsi a destinazione impianti ferroviari.
- 2 Al momento opportuno l'Amministrazione si propone di predisporre una "variante" specifica per individuare l'utilizzo di questo sedime a percorso pedonale e ciclabile e/o a ricucitura delle aree artigianali e industriali esistenti o previste e per formalizzare definitivamente le restanti previsioni ricadenti sulle aree ferroviarie.

---

<sup>7</sup> Per lo studio della compatibilità vedasi la direttiva dell'Autorità di bacino pubblicata sulla G.U. 11/05/'99 n° 225 avente per oggetto "criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B"

**Articolo 42 - Eliminazione delle barriere architettoniche.**

- 1 Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie è subordinato al rispetto e all'osservanza della vigente normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
- 2 Tale normativa dovrà essere rispettata anche nella realizzazione di tutte le opere pubbliche e richiamata espressamente nei certificati di collaudo, nelle agibilità e nelle abitabilità delle stesse.

**Articolo 43 - Aree comprese nelle perimetrazioni del «p.t.o.» («tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po) e del «piano d'area» («sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po»).**

- 1 Il P.R.G. individua le perimetrazioni del P.T.O. e del Piano d'Area rimandando, per quanto eventualmente in contrasto con le presenti N.T.A., alla normativa specifica degli stessi sia per quanto concerne le destinazioni d'uso che per quanto concerne le modalità d'intervento.
- 2 Ai fini dell'individuazione delle fasce di rispetto dei «percorsi storici» e dei «percorsi di fruizione» (art. 3.7.4.2 e 3.7.4.3 NTA del «p.t.o.» e del «piano d'area», la cartografia di piano individua la perimetrazione dei «centri edificati - NE» entro i quali si interrompe la fascia stessa.
- 3 Il P.T.O. individua come “beni d'interesse documentario e di architettura minore” da salvaguardare, la Cascina San Marco, Cascina Ceresone il Santuario e la “chiusa” in pietra posta presso la Frazione Brasse che nelle presenti N.T.A. sono stati assoggettati al dettato dell'art. 20 bis. (“Norme per gli interventi sugli edifici di interesse storico posti fuori della perimetrazione del Centro Storico”).
- 4 All'interno della perimetrazione del P.T.O. e del Piano d'Area la ristrutturazione o la nuova edificazione degli edifici residenziali e delle strutture tecniche per le quali non si intenda proporre soluzioni tecniche di avanguardia (v. art. 27 comma 12 delle N.T.A.) dovrà essere impostata al massimo rispetto della “tipologia locale” richiamandosi cioè ad espressioni vernacolari che ripropongano volumi lineari, paramenti murari in mattoni a vista o intonacati a calce e dipinti a tinte tenui, serramenti verniciati in legno con gelosie, coperture in coppi o tegole curve rosse, ringhiere e recinzioni in ferro a disegno semplice dipinte a smalto, muretti simili alla muratura dell'edificio e pavimentazioni dell'aia non impermeabilizzanti. Per le “strutture tecniche tecnologicamente avanzate” si rimanda all'art. 27 comma 12 delle presenti N.T.A.
- 5 Le nuove costruzioni dovranno avere altezza massima non superiore a quella delle preesistenze limitrofe o, in assenza, a 7 m. dalla linea di gronda.
- 6 Nell'area attigua al parco del Santuario della Beata Vergine del Pilone, espressamente individuata come «zona per attrezzature d'interesse collettivo», e più precisamente nella porzione della stessa non ricadente nella fascia di 50 metri prevista a rispetto del «percorso di fruizione» individuato dal P.T.O., è possibile realizzare strutture di servizio e completamento dell'Istituto Lattiero Caseario e delle Tecnologie Agro-alimentari.  
L'edificazione di queste strutture è subordinata al rispetto delle seguenti «norme costruttive particolari»:

**6.1 volumi e loro aggregazione**



L'edificio, o gli edifici, dovrà avere caratteristiche singole e aggregazionali tali da inserirsi in modo non traumatico nell'ambiente circostante, «riproponendo» schemi e volumi propri della cultura storica del luogo.

L'edificio, o gli edifici, potrà essere a uno o due piani, con un'altezza massima di metri 7.50, e avere impianto lineare o da esso derivato, secondo la tipologia locale.

Eventuali successive aggregazioni e/o ampliamenti dovranno avvenire: in linea, per aggregazione laterale od ortogonale, riproponendo in questo caso spazi interni (cortile) che dovranno essere pavimentati con materiali tradizionali non completamente impermeabilizzanti.

#### 6.2 lo spazio destinato a «servizi» nel verde e il raccordo visivo con il Santuario

In tutta l'area destinata a servizi si dovrà prevedere un'accurata sistemazione del verde, evitando nel modo più assoluto l'uso di essenze non autoctone.

Potranno essere utilizzati arbusti e rampicanti per formare cespugli, aiuole, bordure e delimitazioni: anche in questo caso dovranno essere utilizzate esclusivamente essenze tipiche del luogo.

Questi «spazi verdi» dovranno realizzare il raccordo visivo fra la nuova struttura e il complesso storico del Santuario (edifici e parco), oltre che fra la nuova struttura e la campagna circostante. La «vista» del Santuario dovrà essere salvaguardata e conservata nella sua autonomia, specie in rapporto al «percorso di fruizione» già individuato dal P.T.O.

Anche i percorsi interni all'area destinata a «servizi» dovranno evitare superfici impermeabili utilizzando materiali quali: la terra battuta, la ghiaia, i ciottoli, la pietra in lastre, i cubetti, ecc. scelti in funzione della destinazione prevista.

#### 6.3 materiali previsti

I materiali da utilizzare per l'edificazione dell'ampliamento dell'Istituto Lattiero Caseario e delle Tecnologie Agro-alimentari dovranno rispettare e riproporre quelli storicamente ricorrenti in loco:

##### a) murature:

- muratura intonacata a calce e dipinta a tinte tenui preferibilmente naturali (calci o silicati);
- eventuali piccole campiture murarie potranno essere lasciate in mattoni a vista, ma solo per evidenziare quegli elementi che per tradizione non erano intonacati (pilastri del rustico, comignoli, ecc.), in questo caso i mattoni dovranno essere pieni del tipo comune, legati con giunto a calce forte, stilato. In questo genere possono essere previsti eventuali grigliati realizzati con mattoni disposti a disegno sfalsato.

E' concesso l'utilizzo del mattone a vista purché esso sia lavorato in modo da non costituire un semplice rivestimento, ma da denunciare le funzioni strutturali proprie dei singoli elementi costruttivi;

##### b) coperture:

- dovranno essere realizzate con schema tradizionale a falde (a capanna), con orditura in legno a vista nella parte sporgente dal muro;
- il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole curve di cotto di colore rosso;
- i comignoli dovranno essere di disegno semplice riferito alla tradizione locale;

##### c) gronde e faldali

- le gronde, i faldali e i discendenti dovranno essere realizzati in lamiera di rame, di ferro zincato o di lamiera preverniciata di opportuno spessore, con assoluto divieto di usare p.v.c. o materiali simili;

##### d) serramenti

potranno avere forme e dimensioni diverse relazionate con le diverse parti e funzioni dell'edificio:

- la parte destinata a uffici, aule e servizi dovrà avere serramenti:
- in legno a una o più campiture, verniciati a smalto,
- eventuali chiusure, esclusivamente a gelosia, dovranno essere realizzate in legno smaltato.

Nella porzione di edificio destinata a laboratorio potranno essere utilizzati «serramenti tecnici» anche in alluminio verniciato, ferro, ecc. colorati e non lasciati naturali.

E' comunque esclusa l'anodizzazione argento e oro.

e) inferriate e ringhiere

- dovranno essere realizzate in ferro a disegno lineare semplice;

f) recinzione

- l'intera area destinata a servizi non dovrà essere recintata con muri, ma esclusivamente con eventuali recinzioni basse realizzate con rete metallica.

Muretti potranno eventualmente delimitare esclusivamente l'ambito dell'edificio.

#### 6.4 elementi tecnologici speciali

Se necessario potranno essere realizzati elementi tecnologici speciali indispensabili ai servizi e alle strutture da realizzare, purché siano adeguatamente separati dal complesso monumentale, e debitamente progettati per evitare impatti visivi;

#### 6.5 la strada di accesso

potrà essere realizzata lungo il muro di delimitazione del parco del Santuario secondo il tradizionale schema rilevabile in presenza di parchi pubblici e/o privati;

#### 6.6 raccordo ambientale

il progetto dovrà essere corredato da uno studio che illustri l'inserimento ambientale fra il nuovo edificio e il complesso monumentale del Santuario.

**Articolo 44 - Aree comprese nelle perimetrazioni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 18.05.'89 n. 183) e aree soggette a rischio geomorfologico individuate ai sensi della Circ. Presidente Giunta Regionale n.7/LAP del 08. 05.1996.**

**1** Il P.R.G. riporta le tre fasce fluviali individuate dal Piano Stralcio:

A) fascia di deflusso della piena;

B) fascia di esondazione;

C) area di inondazione per piena catastrofica;

classificandole e suddividendole ulteriormente in classi secondo il dettato della Circ. Presidente Giunta Regionale n.7/LAP del 06.05.1996.

**2** Per le porzioni di territorio ricadenti nelle tre fasce individuate dal Piano Stralcio e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP, che nel nostro caso coincidono, valgono le seguenti limitazioni:

a) **fascia A) – “fascia di deflusso della piena” definita anche nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP come “Classe IIIc”.**

Sono queste porzioni di territorio ad alta pericolosità geomorfologica e ad elevato rischio per le quali non è possibile alcuna utilizzazione urbanistica.

In questa fascia per garantire le condizioni di sicurezza sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

senza aumento di superficie o volume e accompagnati da interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici.

**b) fascia B) – “fascia di esondazione” definita anche nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP come “Classe IIIa”.**

Sono porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri idrogeomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Si tratta di aree alluvionabili da acqua ad energia alta o relativamente alta che richiedono la previsione di interventi di riassetto dell'alveo di piena del Po e del Varaita.

In questa fascia sono consentite opere di:

- 1) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- 2) interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
- 3) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

La quota di livello di pavimento finito del primo piano abitabile dovrà trovarsi ad un'altezza di almeno m. 1.50 sull'esistente piano di campagna e, comunque, ad una quota conforme alla risultanza di uno specifico studio idraulico-geomorfologico da predisporre a carico del privato richiedente. Tale studio dovrà essere verificato dall'Amministrazione Comunale.

**fascia B) “fascia di esondazione” definita anche, nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP come “Classe IIIb”.**

Sono porzioni di territorio già edificate che presentano caratteri idrogeologici abbastanza penalizzanti che richiedono la previsione di interventi di riassetto dell'alveo di piena del Po e del Varaita.

In questa fascia gli elementi di rischio di inondabilità da parte di acque ad alta energia sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In questa fascia, in assenza degli interventi di riassetto, sono consentite esclusivamente opere di:

- 1) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- 2) interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;

- 3) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Sono regolati da questa normativa (fascia B - classificata IIIb dalla Circolare 7/LAP), gli interventi concedibili nelle Frazioni "Af" e nei centri edificati "Ne" compresi nella fascia "B".

Purché siano considerate come abitabili o fruibili soltanto le superfici a quote compatibili con l'altezza dell'acqua conseguente a grandi eventi di piena.

La quota di livello di pavimento finito del primo piano abitabile dovrà trovarsi ad un'altezza di almeno m. 1.50 sull'esistente piano di campagna e, comunque, ad una quota conforme alla risultanza di uno specifico studio idraulico-geomorfologico da predisporre a carico del privato richiedente. Tale studio dovrà essere verificato dall'Amministrazione Comunale.

c) **fascia C) "area di inondazione per piena catastrofica" definita anche, nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP come "Classe II"**.

Sono porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modeste pericolosità geomorfologica, sono connesse essenzialmente a possibili allagamenti da parte di acque a bassa energia e di modesta altezza.

Le N.T.A. del Piano prevedono già su tutto il territorio comunale la possibilità di utilizzare il piano terreno ad uso di autorimessa e locali di servizio alla residenza (con la sola limitazione di m. 2.40 di altezza interna) in quanto l'altezza della falda freatica in molte zone del Comune impedisce la realizzazione di locali interrati.

Per la porzione di territorio ricadente in questa "fascia", qualora i richiedenti intendessero utilizzare il piano terreno dei nuovi edifici per usi diversi da autorimessa e locali di servizio alla residenza, all'atto della richiesta di concessione edilizia, autorizzazione o della D.I.A. dovrà essere predisposto uno specifico studio idrogeologico e/o idraulico, da predisporre a carico del privato richiedente, che indichi le eventuali cautele da prevedere nella realizzazione.

**3** L'edificazione nelle aree individuate dalle classi, IIIa e IIIb è subordinata anch'essa, nei limiti indicati per ciascuna fascia, dallo studio idrogeologico e/o idraulico di cui al precedente comma.

**4** Le aree comprese nella «classe IIIc» sono inedificabili.

**5** Su tutto il territorio comunale è fatto obbligo a chi compete, di tenere puliti e funzionanti i fossi, le canalizzazioni destinate all'irrigazione e gli alvei delle "bealere".

**TABELLA AREE PER SERVIZI SOCIALI A SERVIZIO DELLE RESIDENZE**  
**a maggio 2006 (Variante parziale n°13)**

- abitanti al 31 luglio 1998	4.053 (1)
- abitanti teorici insediabili secondo P.R.G.C. vigente (al 1998) =	1.590
- abitanti teorici aggiuntivi insediabili secondo la settima "variante"	347
	-----
- abitanti complessivi	5.990 <sup>8</sup> (2)

Ripartizione delle aree	superficie espressa in mq.			dotazione espressa in mq/abitante		
	esistente (3)	Prevista	Totale (4)	esistente (3/1)	finale (4/2)	Art. 21 L.R. 56/77
a – istruzione						
a.1 scuola materna	4.649		4.649	1.15	0.83	
a.2 scuola elementare	8.694 <sup>9</sup>		8.694	2.15	1.45	5.00
a.3 scuola media dell'obbligo	6.720		6.720	1.66	1.12	
scuola superiore: istituto lattesio caseario e corso post universitario	1.280	9.840	11.120	0.32	1.86	
b – attrezzature d'interesse comune						
b.1 centro civico e commerciale	9.700	2.650	12.350	2.39	2.06	
b.2 centro religioso	5.924	448	5.924	1.46	0.99	
b.3 centro assisten.le e sanitario	8.000	2.000	10.000	1.97	1.67	5.00
b.4 centro culturale		3.981	3.981		0.66	
b.5 centro sociale		3.400	3.400		0.57	
c – aree verdi						
c.1 per lo sport	32.885	7.075	39.960	8.11	6.67	
c.2 per svago e riposo	8.950	14.437	23.387	2.21	3.90	12.50
c.3 per gioco bimbi	6.160	13.539	19.699	1.52	3.29	
d – parcheggio pubblico	13.477	8.654 + 12.750 <sup>10</sup>	34.881	3.33	5.82	2.50
I – isola ecologica	1.320			0.32		
<b>TOTALI</b>	<b>107.331</b>	<b>78.774</b>	<b>184.765</b>	<b>26.48</b>	<b>30.89</b>	<b>25.00</b>

<sup>8</sup> La constatazione che al 31 agosto 1998, dopo che buona parte dei P.E. è stata realizzata, la popolazione "reale" insediata in Moretta è variata solo di 20 unità dimostra, oltre ogni altra considerazione, quanto affermato nella relazione al punto "conclusioni" e cioè che esiste un notevole divario fra la "popolazione teorica insediabile" e la "popolazione realmente insediata" confermando l'osservazione che la tendenza è quella di ricercare migliori standard abitativi e di privilegiare il nuovo insediamento rispetto al recupero anche, probabilmente, a causa delle difficoltà riscontrate nella gestione pratica della normativa attualmente prevista per il Centro Storico.

<sup>9</sup> Sede e succursale

<sup>10</sup> Previste espressamente nella cartografia di Piano:

- ex stazione ferroviaria:	mq. 5.270
- nuova piazza nel C.S.	mq. 840
- area consorzio	mq. 2.560
- parcheggio su prov.le x Villanova Solaro	mq. 3.910
- C.S. lungo Via San Rocco	mq. 170

Totale mq. 12.750

**SINTESI DELLE UTILIZZAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.  
a novembre 2007 (Variante parziale n°15)**

Zona	Superficie in mq			Volume residenziale in mc				Abitanti numero		
	resid.le	commer.le	produt.va	esist.te	recup.to	previsto	totale	esist.ti	previsti	totale
omogenea										
CS	109269			180805	12580	16200 (1)	193.385	946	170	1116
Rr	99558			115650			115650	931		931
Rc	340560			162580		21478	184058	1613	200	1813
Re	173033					112086	112086		1107	1107
PEEP	71850			17369		47296	64665	185	460	645
Ce		31.055								
Cn		8160								
Ic		170.302								
Ir		220.750								
In		115.952								
A+As+Af				152040 <sup>11</sup>		4000	56300	378		378
								-----		
<b>TOTALI</b>								<b>4053</b>	<b>1937</b>	<b>5990</b>

<sup>11</sup> 52.300 + 66.320(As) + 33.420(Af) = 152.040 mq.